Heinsberg

Einzigartiges Einfamilienhaus mit beeindruckendem Wintergarten und hochwertiger Garage

CODICE OGGETTO: 25027401

PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 147 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 520 m^2

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027401
Superficie netta	ca. 147 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	135.05 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN AACHEN präsentiert Ihnen diese einzigartige Architektenimmobilie in Heinsberg.
Die Planungsphilosophie war eine Symbiose aus hohem Wohnkomfort gepaart mit Freiheit und dem nahtlosen Übergang zur Natur.
Wer ein besonderes Zuhause mit viel Charme, Helligkeit und hochwertiger Ausstattung sucht, sollte sich diese Immobilie nicht entgehen lassen.
Im Jahr 2019 wurden der opulente Glasanbau mit über 5 m Deckenhöhe in Süd-Ost-Ausrichtung und viele weitere Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Immobilie besitzt neben der Eingangstür nur eine weitere Tür - die zum Gäste-WC. Nachträglich können weitere Türen im gesamten Haus nach Wunsch ergänzt werden.
Ein weiteres Highlight im Wohnbereich ist der um 180 Grad drehbare Kamin, der durch die offene Raumgestaltung alle Etagen beheizt. Von der Couch aus können Sie in den Abendstunden die Sterne beobachten und den Blick in die Weite des Himmels schweifen lassen.
Die Küche bietet genügend Platz, um mit Freunden zu kochen und gesellige Abende zu verbringen. Sie hat eine hochwertige Ausstattung und ist mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens ausgestattet. Durch den direkten Blick in den Essbereich können Sie während des Kochens mit Ihren Gästen in Kontakt bleiben.
Über eine Betontreppe gelangt man in den ersten Stock. Das Badezimmer ist mit Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und WC ausgestattet und verfügt über große Fensterflächen.
Neben dem begehbaren Kleiderschrank lässt sich auf dieser Etage ein Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Blick in den Garten integrieren.
Zusätzliche Wohnfläche bietet das Dachgeschoss, das über eine Echtholztreppe zu erreichen ist. Von der Empore hat man einen atemberaubenden Blick auf die Glasdachkonstruktion und in den Garten. Der Raum kann ideal als Atelier, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden.
In diesem Haus spielt es keine Rolle, ob die Sonne scheint oder der Regen gegen das Glasdach prasselt. Das Freiheitsgefühl und das Wohnklima sind unvergleichlich.

Selbst in der rund 42 Quadratmeter großen Doppelgarage finden sich kleine Details des Haupthauses wieder. Die Glaskuppel und die hohen Decken sorgen für optimale Belichtung und Atmosphäre. Zusätzlich befinden sich an der Außenwand der Garage zwei Photovoltaikmodule und eine Walbox zum Aufladen Ihres Elektroautos.

Sollte diese einzigartige Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre

Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

Dettagli dei servizi

- Einzigartige Architektur gepaart mit historischem Bestand
- Hochwertige Sanierung 2019
- Beeindruckender Wintergarten in Südostlage
- Offene Raumgestaltung mit Empore
- Lichtdurchflutete Räume bis ins Dachgeschoss
- 4 Zimmer (ohne Zwischentüren)
- Drehbarer Kamin im Wohnbereich
- Opulente Einbauküche
- Großzügig geschnittene Räume
- Exklusiver Museumsputz im Inneren
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Teilweise unterkellert
- Hochwertige Doppelgarage ca. 42 qm mit PV-Anlage und Ladegerät für Elektroautos
- Pizzaofen im Innenhof
- Überdachte Terrasse
- Öl-Heizung Bj. 2019

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Heinsberg-Poselen.
Porselen ist ein Stadtteil von Heinsberg, in dem zurzeit ca. 1.100 Menschen leben. Insbesondere in den letzten Jahren konnte der Ort seine Infrastruktur wesentlich verbessern.
Neben dem Autobahnanschluss zur A46 hat Porselen seit Dezember 2013 auch einen Bahnanschluss. Darüber hinaus wurde der Ort mit Glasfaserkabel verbunden und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die zahlreichen Vereine in Porselen bieten für jeden die Möglichkeit, sich aktiv am Vereinsleben zu beteiligen.
Ständig genutzte Treffpunkte für Jung und Alt sind der Sportplatz, die Mehrzweckhalle und das Pfarrzentrum.
Viele fleißige Hände haben sowohl im als auch unmittelbar am Ort dafür gesorgt, dass erholsame Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Aktivitäten möglich sind.

Heinsberg liegt rund 32 km südwestlich von Mönchengladbach und etwa 35 km nördlich von Aachen am südwestlichen Rand des Rurtales. Die Städte und Gemeinden Wassenberg, Hückelhoven, Geilenkirchen, Gangelt, Waldfeucht und Selfkant grenzen an die Stadt. Heinsberg hat ein städtisches Krankenhaus und mehrere medizinische und pflegerische Versorgungseinrichtungen, sowie Ärzte für verschiedene medizinische Fachbereiche. Mehrere Schulen verschiedener Formen und Kindergärten sind in der Kernstadt ansässig. Der Einzelhandel bietet ein breit gefächertes Sortiment von Artikeln des täglichen Bedarfs bis hin zu speziellen Angeboten. Zu den einzelnen Ortsteilen Heinsbergs und den Nachbarstädten bestehen zahlreiche Busverbindungen. Auch zu den Bahnhöfen in Lindern, Geilenkirchen und Erkelenz, welche an die Linie Aachen-Köln anschließen, bestehen verschiedene Linien- und Schnellbusführungen. Heinsberg verfügt über eine Anbindung an die Autobahn A46, die innerhalb von 5 Minuten aus der Innenstadt erreichbar ist. Die Bundesstraße 221 führt direkt durch das Stadtgebiet und bietet Heinsberg eine gute Infrastruktur.

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 135.05 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,

deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25027401 - 52525 Heinsberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com