



 Wohnfläche **233 m²**
 Zimmer **8**
 Grundstücksfläche **178 m²**
 Kaufpreis **457.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	457.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	24.600,00

Ausstattung

Heizung	Gas
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

Flächen

Wohnfläche	233 m ²
Grundstücksfläche	178 m ²
Gesamtfläche	233

Vermietbare Fläche	233
--------------------	-----

Anzahl Zimmer	8.0
---------------	-----

Wohneinheiten	3
---------------	---

Zustand

Baujahr	1927
---------	------

Zustand	Neuwertig
---------	-----------

Sonstiges

Objektnummer	140912NW
--------------	----------

Objekt-ID	FIO-10517963130
-----------	-----------------

Anbieter-ID	121900
-------------	--------

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
-----------	------------------

Objektbeschreibung

Dieses vollständig kernsanierte Mehrfamilienhaus in Heinsberg bietet drei attraktive Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 233 m². Das Objekt besteht aus einem Einfamilienhaus und einem Zweifamilienhaus. Das im Jahr 1927 erbaute Einfamilienhaus und das im Jahr 1959 erbaute Zweifamilienhaus wurden 2023/2024 umfassend kernsaniert und überzeugen mit modernem Wohnkomfort sowie einer durchdachten Raumaufteilung.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer und erstreckt sich über ein Grundstück von 178 m². Ein Innenhof bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus umfasst drei Wohneinheiten mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine ca. 53 m² große Wohnung, während das 1. Obergeschoss des Vorderhauses eine Wohnfläche von ca. 60 m² bietet. Die größte Einheit befindet sich im Nebenhaus und erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 120 m². Diese Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet.

Die Wohnung im Nebenhaus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein Dachboden zum Verstauen ist ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger: Alle drei Wohneinheiten sind derzeit vermietet und generieren eine monatliche Nettokaltmiete von 2.050 €.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gäste-WC
- Dusche
- Rollläden

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2023 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Alle Wohneinheiten überzeugen mit einer modernen und gepflegten Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort bietet. Sämtliche Bäder wurden zeitgemäß erneuert, während die Elektrik und die Sanitäranlagen im Zuge der Sanierung vollständig modernisiert wurden. Hochwertige Laminat- und Fliesenbeläge verleihen den Räumen eine ansprechende Atmosphäre, während eine effiziente Gas-Brennwert-Heizung für angenehmes Wohnklima sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnung im Nebenhaus, die sich über zwei Ebenen erstreckt und über einen separaten Eingang verfügt. Ein zusätzlicher Innenhof bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Angebot ab.

Die gelungene Verbindung aus dem historischen Charme des Baujahrs 1927 und 1959 und den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage.

sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



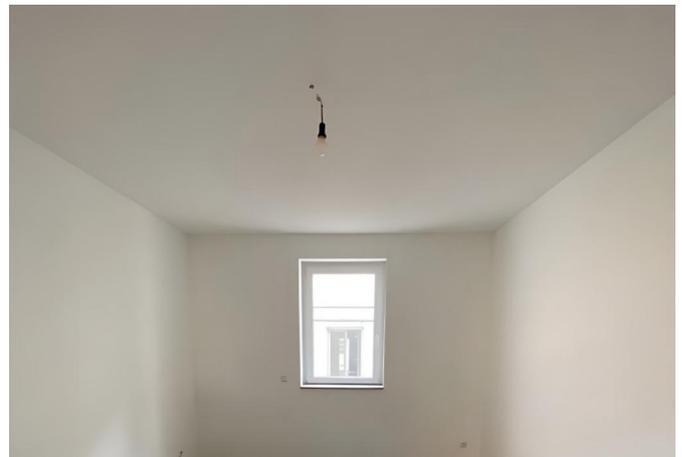
Front



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



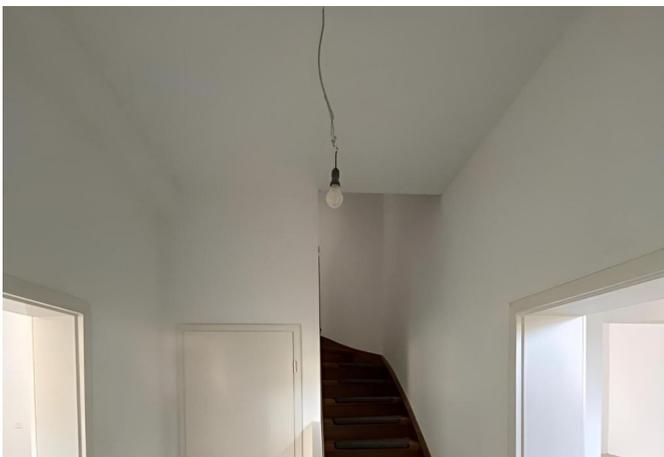
Gäste-WC



Flur



Treppenhaus



Diele



Bad



Küche

Energiepass

Gültig bis	08.04.2034
Endenergiebedarf	105,00
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1927
Ausstellungsdatum	08.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch hervorragend angebundenen Lage in Heinsberg. Die Nähe zur holländischen Grenze, die nur 22 Kilometer entfernt liegt, macht die Immobilie besonders attraktiv für grenznahe Berufspendler. Zudem sorgt die gute Autobahnanbindung für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar sind. Auch die Innenstadt von Heinsberg ist nur 5 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten.

Dank der Kombination aus vorteilhafter Lage und moderner Ausstattung stellt diese Immobilie eine ideale Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial dar.

Ihr Ansprechpartner

Rabena Vlashi

Telefon: 02162 102070

E-Mail: viersen@immo.lbs-nw.de

