



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MA-80293

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage !

Eckdaten

Kaufpreis

234.500,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	120,0 m²
Grundstücksfläche	1.251,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Stadtteil Oberbruch der Kreisstadt Heinsberg. Das Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches und zugleich naturnahes Wohngefühl.

Die infrastrukturelle Versorgung ist sehr gut. In wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich sowohl im Ortskern von Oberbruch als auch im nahegelegenen Zentrum von Heinsberg. Dadurch ist eine umfassende Nahversorgung ohne lange Wege gewährleistet.

Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. In Oberbruch und den angrenzenden Stadtteilen stehen verschiedene Arztpraxen, Apotheken und therapeutische Einrichtungen zur Verfügung. Das nahegelegene Krankenhaus in Heinsberg ergänzt das Angebot und sorgt für eine sichere und wohnortnahe Gesundheitsversorgung.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in Oberbruch und der Stadt Heinsberg. Spielplätze, Sportvereine sowie Grün- und Erholungsflächen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Der öffentliche Personennahverkehr verbindet Oberbruch regelmäßig mit der Innenstadt von Heinsberg und den umliegenden Ortschaften. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A46 bestehen gute Anbindungen in Richtung Mönchengladbach, Aachen und Düsseldorf, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens aus.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahre 1950 bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 1.251m². Insgesamt verfügt die Immobilie über fünf gut geschnittene Zimmer, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten und eine klare Raumaufteilung schaffen.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein freundliches Wohnambiente. Hier befinden sich eine helle und moderne Einbauküche, ein separates Esszimmer sowie ein

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

gemütliches Wohnzimmer, das zum Verweilen einlädt. Ebenfalls auf dieser Ebene steht ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, welches aus dem Jahr 2013 stammt.

Die Küche im Erdgeschoss wurde im Jahr 2025 umfassend saniert. Im Zuge dieser Sanierung wurde eine gebrauchte, jedoch sehr gut erhaltene und gepflegte Einbauküche installiert.

Das Obergeschoss setzt die durchdachte Raumstruktur fort und bietet weitere Wohn- und Schlafräume. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Dachterrasse, die einen schönen Blick in den Garten eröffnet und als ruhiger Rückzugsort im Freien dient. Besonders hervorzuheben ist das neu eingesetzte Fenster im Esszimmer des Obergeschosses sowie die neue Terrassentür, die für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Gartenbereich mit zwei idyllischen Teichen, der eine einzigartige Atmosphäre schafft und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen großen, überdachten Innenhof, der ideal für gesellige Stunden genutzt werden kann.

Auch technisch wurde das Haus kontinuierlich instand gehalten und teilweise modernisiert. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Fenster wurden überwiegend 1979 ausgetauscht. Der Bodenbelag im Erdgeschoss wurde im Jahr 2025 mit neuem Laminat ausgestattet und verleiht den Räumen ein frisches und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Das elektrische Leitungssystem stammt aus dem Jahr 1980. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden, derzeit jedoch ausschließlich im Obergeschoss verfügbar.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als charmantes Wohnhaus mit viel Platz, großem Grundstück und attraktiven Außenflächen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, großzügigem Garten, überdachtem Innenhof und bereits durchgeführten Modernisierungen macht dieses Objekt besonders interessant für Käufer, die ein solides Haus mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Aktuell ist das Obergeschoss der Immobilie vermietet und generiert somit bereits laufende Mieteinnahmen. Aus Datenschutzgründen wurde das Mobiliar der vermieteten Fläche verpixelt oder per Künstlicher Intelligenz ausgetauscht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

+ Alle Highlights auf einen Blick +

- + Fenster 1979**
- + Elektrisches Leitungssystem 1980**
- + Gaszentralheizung 2006**
- + Warmwasserspeicher 2015**
- + Modernisiertes Bad im EG 2013**
- + Laminat im EG 2025**
- + weitläufiger Garten mit 2 Teichen**
- + Terrasse OG**
- + Innenhof**

Sonstiges

+ Wichtige Informationen +

Sie erreichen uns 24/7:

Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)

Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:

Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.

Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gezeigten Bilder mithilfe von KI erstellt wurden. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Möblierungsvarianten.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

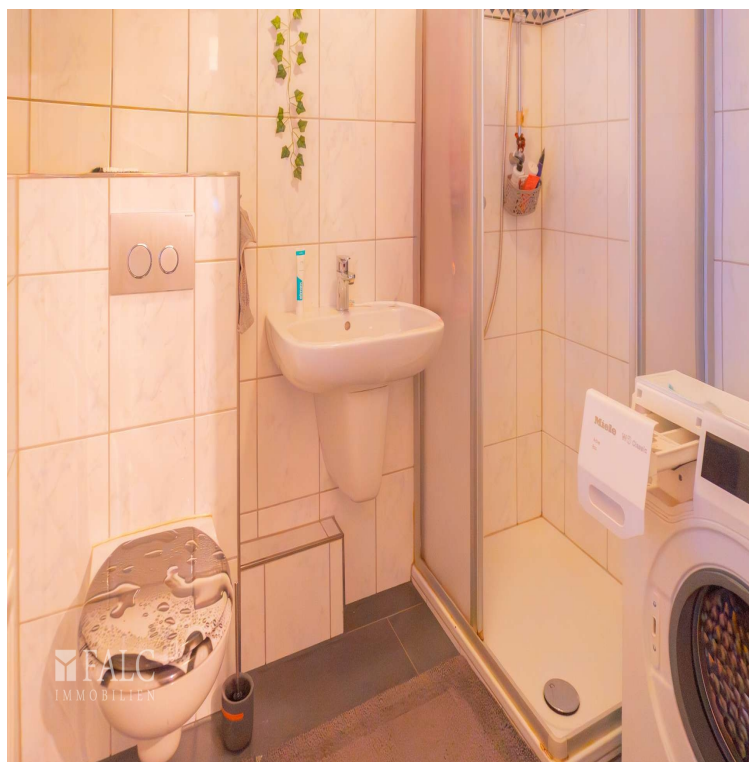
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN





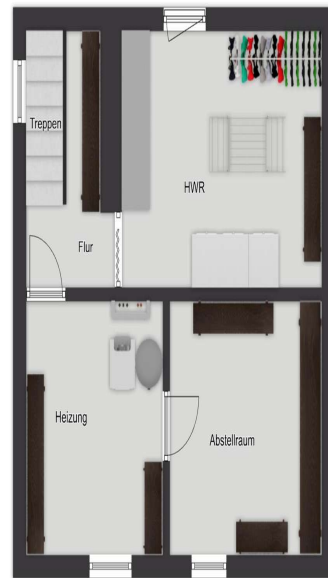
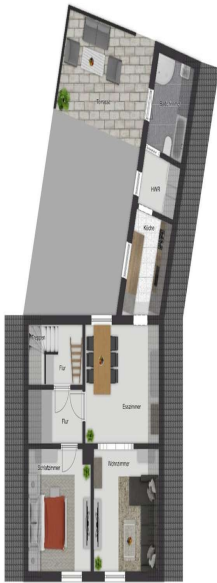
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

 **FALC**
IMMOBILIEN



Spezial-View möglich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)