



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360° \* für den Käufer



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-SN-69294

*Stilvolles Anwesen mit großzügigem Grundstück und luxuriöser Ausstattung*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**680.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>355,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>319,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.735,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>910,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.11.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>144</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.11.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

#### **Heinsberg, ideale Lage**

**Die Stadt Heinsberg bildet als westlichste Kreisstadt Deutschlands mit 41.000 Einwohnern und knapp 92 km<sup>2</sup> den Mittelpunkt des Kreises. Es ist ein modernes Einkaufs- und Wirtschaftszentrum mit einer ausgereiften Infrastruktur und bedeutenden Industrieunternehmen.**

**Es gibt ein Schulzentrum, Grundschulen, eine Haupt-, Real-, Förder- und Musikschule sowie das Gymnasium.**

**Besonders die sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahn 46 Richtung Düsseldorf – Neuss – Mönchengladbach sowie der Nähe zur niederländischen Grenze, macht die Stadt für Pendler attraktiv – die niederländische Stadt Roermond ist von Heinsberg nur ca. 15 km entfernt.**

**Busverbindungen sind ebenfalls vorhanden, um die Mobilität zu gewährleisten.**

**Für Freizeitmöglichkeiten bieten sich Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote in der Umgebung an. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Wohnkomfort, Versorgungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

*Dieses wundervolle Anwesen aus dem Jahr 1992 vereint zeitlose Eleganz mit einem großzügigen Raumangebot und einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Auf einem weitläufigen Grundstück von über 1.700 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause voller Charme, Harmonie und individueller Möglichkeiten.*

*Mit einer Wohnfläche von 355 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von 319 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Raum, um Komfort und persönliche Freiräume stilvoll zu gestalten. Die bodentiefen, abschließbaren Fenster mit hochwertiger Isolierverglasung durchfluten die Räume mit warmem Tageslicht und garantieren ein sicheres Wohngefühl.*

*Besondere Eleganz zeigt sich im Inneren des Hauses: Hochwertige Innentüren sowie aufwendig gestaltete Verkleidungen mit kunstvollem Intarsienmuster und edlem Sonderschliff verleihen den Räumen eine einzigartige Note.*

*Das Herzstück des Hauses bildet das einladende Erdgeschoss. Eine offene Galerie verleiht dem Bereich eine luftige Weite, während der großzügige Wohnbereich mit stilvollem Kamin zu gemütlichen Stunden einlädt. Die luxuriöse Einbauküche, ausgestattet, erfüllt höchste Ansprüche und bietet ideale Bedingungen für geselliges Kochen. Eine wohltuende Fußbodenheizung sorgt im gesamten Erdgeschoss für ein angenehmes Wohnklima.*

*Zur Entspannung lädt der hauseigene Wellnessbereich mit Sauna und Dusche ein. Für gesellige Momente stehen gleich mehrere Highlights zur Verfügung: Der stilvolle Partykeller mit Bar, Spülmaschine und Kühlschränken bildet den perfekten Rahmen für Feiern, während die überdachte Terrasse und ein zusätzlicher, gemütlicher Sitzplatz im Garten zu unvergesslichen Abenden unter freiem Himmel einladen.*

*Eine stimmungsvolle Gartenbeleuchtung schafft dabei eine zauberhafte Atmosphäre. Der Außenbereich begeistert zusätzlich mit einer Grillhütte, einem charmanten Gartenhaus und einer vollautomatischen Bewässerungsanlage, die den gepflegten Garten mühelos in Szene setzt. Ein kleiner Teich mit Wasserfall rundet das harmonische Gesamtbild ab. Über ein schmiedeeisernes, elektrisches Einfahrtstor gelangen Sie zu den vier Garagenstellplätzen und weiteren Parkmöglichkeiten.*

*Das Anwesen bietet neben einem großzügigen Familienheim auch die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung. So stehen zwei separate Büroräume mit eigenem WC, Küche und Flur zur Verfügung – ideal für berufliche Zwecke oder als Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten. Alternativ kann dieser Bereich auch als Einliegerwohnung genutzt werden, um Gästen einen eigenständigen und komfortablen Aufenthalt zu ermöglichen.*

*Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen und ein liebevoll gestaltetes Ambiente suchen. Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Bitte besuchen Sie auch die 3D Online-Besichtigung, unter:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3099467>**

- + Grundstück: 1.735 m<sup>2</sup>
  - + Baujahr: 1992
  - + Wohnfläche: 355,10 m<sup>2</sup>
  - + Nutzfläche: 319,43 m<sup>2</sup>
  - + Bruttogrundfläche: 910,83 m<sup>2</sup>
  - + Voll unterkellert mit drei voll belichteten Räumen
  - + Geschosse: KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)
  - + Sauna mit Dusche
  - + Partykeller mit Bar, Spülmaschine und Kühlschränken
  - + Überdachte Terrassen & Galerie
  - + Drei Badezimmer und drei Gästetoiletten
  - + Offener Kamin & Fußbodenheizung (EG und Bad OG)
  - + Klimaanlage für Schlafräume
  - + Innentüren aus Kirschholz mit kunstvollem Intarsienmuster inkl. Sonderschliffglas
  - + Einbauschränke im Keller, EG und OG
  - + Einbauküche mit zwei Spülmaschinen
  - + Bodentiefe, abschließbare PVC-Fenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
  - + Fußböden: Granitfliesen, Parkett, Tonfliesen, Laminat, Teppich
  - + Vier Garagenstellplätze & zusätzlicher Stellplatz
  - + Elektrisches Einfahrtstor aus Schmiedeeisen
  - + Grillhütte & Gartenhaus
  - + Gartenbewässerungsanlage
  - + Zusätzliche Optionen: Bürofläche oder Einliegerwohnung separat nutzbar
  - + Einige Bilder und Videos wurden teilweise virtuell bearbeitet bzw. mit KI visualisiert.
- Weitere Details auf Anfrage.**

**Für Besichtigungstermine benötigen wir einen Bonitätsnachweis.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis – bei Fragen sind wir gerne für Sie da.  
Die Energieausweise werden Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.  
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.  
Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Ihnen gefällt das Exposé?***

***Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen, wie diese?***

***Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse!***

***Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.***

***Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.***

***Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?***

***Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.***

***Ihr Ansprechpartner:***

***Stephan Närger: 0176 840 437 16***

***Regionalbüro FALC Brüggen: 0800 - 646 0 646 (kostenlos)***

***oder***

***stephan.naerger(at)falcimmo.de***

***oder***

***viersen(at)falcimmo.de***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

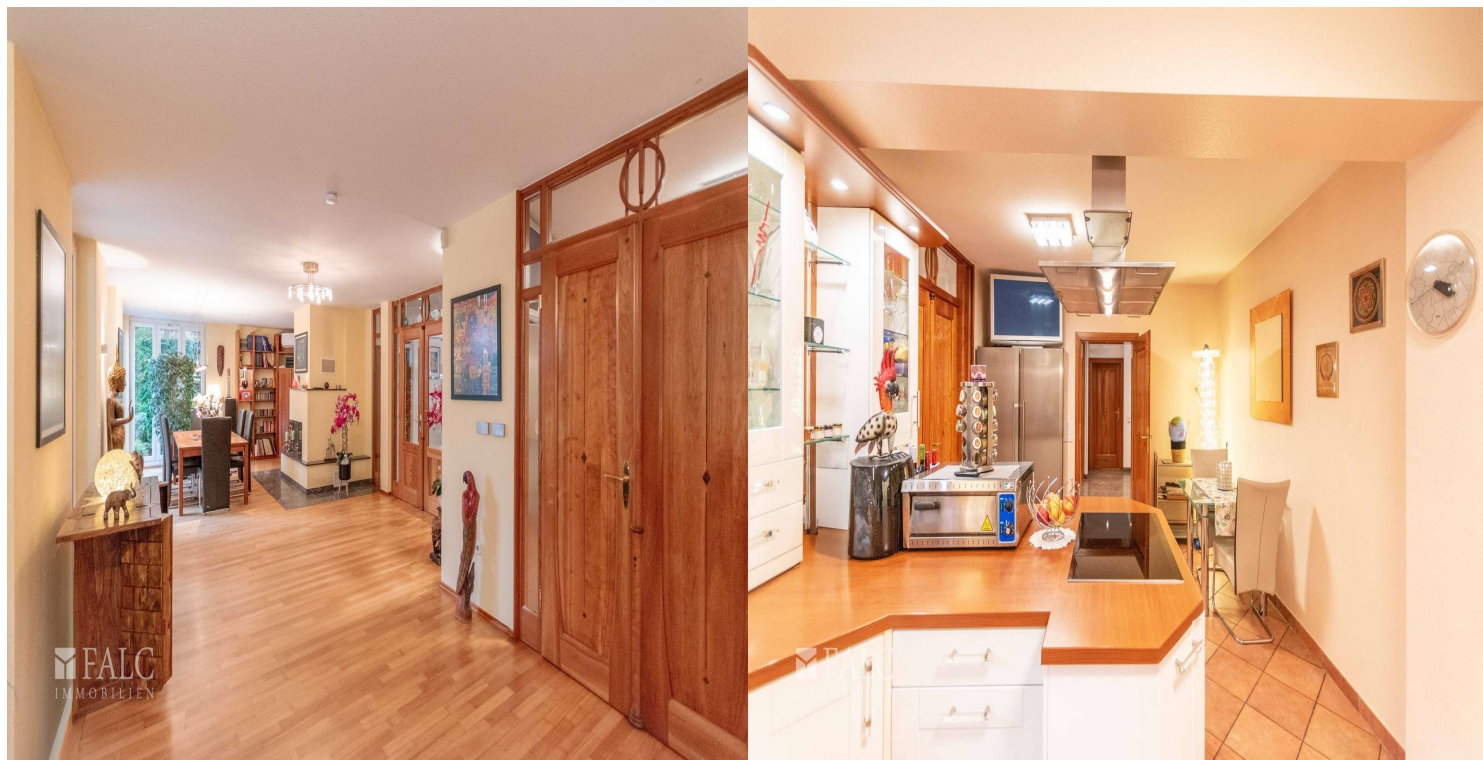
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

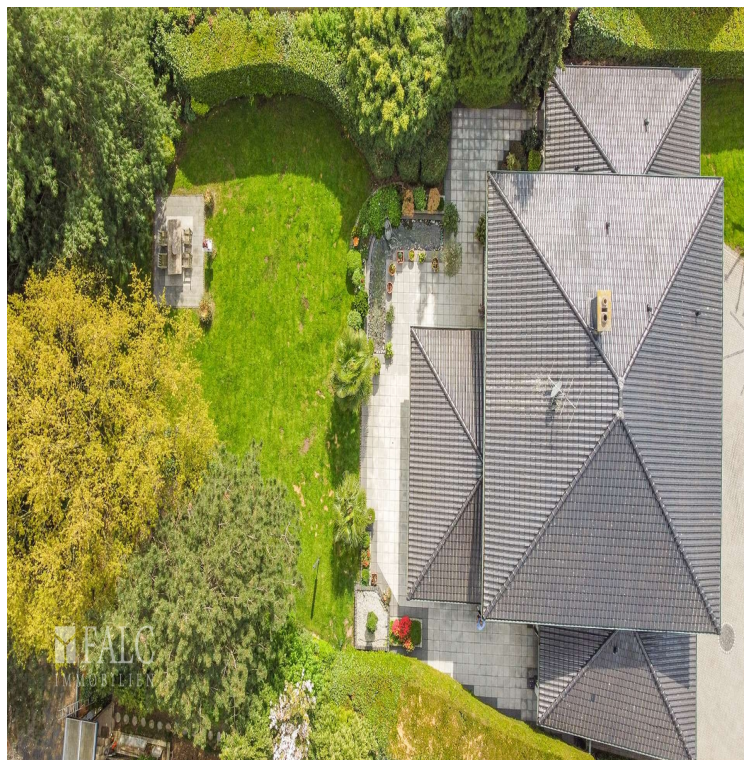
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



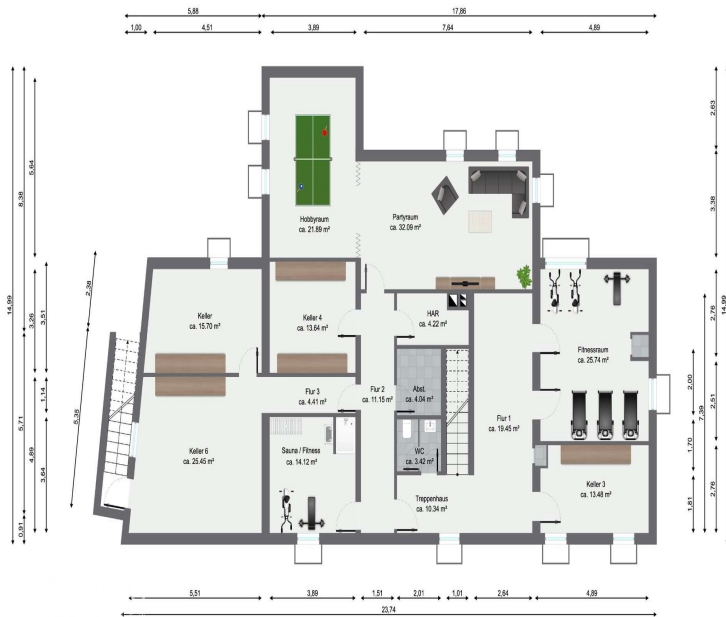


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)