



Immobilienexposé  
**Dachgeschosswohnung NEUBAU im  
Neubaugebiet in Porselen**

Objekt-Nr.:  
20049-3416



## Wohnung zum Kauf

Dachgeschosswohnung NEUBAU im Neubaugebiet in Porselen

**Kaufpreis**  
189.000 €

 **68 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **2**  
Zimmer

 **592 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **2024**  
Baujahr

 **1**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

|                                   |                      |           |
|-----------------------------------|----------------------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis            | 189.000 € |
| <b>Käuferprovision zzgl. USt.</b> | Käuferprovisionsfrei |           |

## Die Immobilie

|                              |                            |                    |
|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 20049-3416                 |                    |
| <b>Stellflächen</b>          | Anzahl Stellplätze         | 1                  |
|                              | Stellplätze                | 1                  |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)           | 68 m <sup>2</sup>  |
|                              | Zimmer                     | 2                  |
|                              | Grundstück (ca.)           | 592 m <sup>2</sup> |
|                              | min. teilbare Fläche (ca.) | 68 m <sup>2</sup>  |
| <b>Räume und Flure</b>       | Anzahl Schlafzimmer        | 1                  |
|                              | Anzahl Badezimmer          | 1                  |
|                              | Anzahl Wohneinheiten       | 6                  |
|                              | Anzahl separate WCs        | 1                  |
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab               | Nach Vereinbarung  |
|                              | Barrierefrei               | ✓                  |

|                            |                   |                  |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Zustand und Bauart</b>  | Kategorie         | Gehoben          |
|                            | Baujahr           | 2024             |
|                            | Lage/Gebiet       | Wohngebiet       |
|                            | Erschließung      | voll erschlossen |
|                            | Dachform          | Satteldach       |
|                            | Bauweise          | Massiv           |
|                            | Unterkellert      | Nein             |
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Küche             | Offene Küche     |
|                            | Fahrstuhl         | Personen         |
|                            | Rolladen          | ✓                |
|                            | Wasch/Trockenraum | ✓                |
|                            | Abstellraum       | ✓                |
|                            | Gäste-WC          | ✓                |

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause hoch über den Dächern!

Diese einladende 68m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung, gelegen in einem modernen Neubau mit nur sechs Parteien, bietet Ihnen ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente.

Diese Dachgeschoss-Loft bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Ihre Wohnträume von

Grund auf zu verwirklichen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem offenen Wohnbereich empfangen, der mit seinen großzügigen Proportionen ein helles und einladendes Ambiente schafft. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnideen zum Leben erwecken und Ihren individuellen Stil entfalten.

Der Grundriss verteilt sich auf einen Wohn- Essbereich mit offener Küche, einem geräumigen Schlafzimmer und einem Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Bei der Badezimmergestaltung können Sie noch mitwirken. Sowohl bei der Sanitäreinrichtung als auch bei der Fliesenauswahl haben Sie die Möglichkeit ihre Wünsche zu äußern.

Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum in der Wohnung bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum für die kleinen Dinge des Alltags.

Der barrierefreie Zugang zur Wohnung über den Aufzug gewährleistet höchsten Komfort und Bequemlichkeit für alle Bewohner.

## Ausstattung

- Personenaufzug
- Wärmepumpe
- 1m breite Türen
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- Klimaanlage
- Außenstellplatz

## Lage

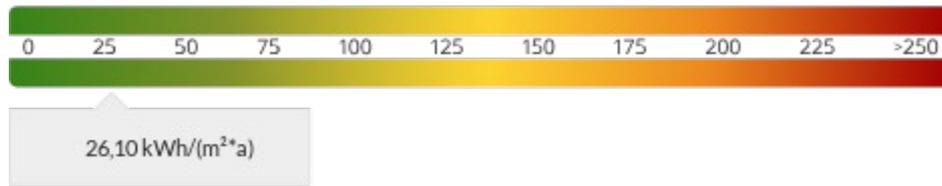
Die angebotene Wohnung befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet in Heinsberg-Porselen, das nur von den Anwohnern befahren wird.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof. So erreichen Sie die Kreisstadt Heinsberg in nur wenigen Minuten.

Neben vielen kleineren Fachgeschäften zur Erledigung des täglichen Bedarfs gibt es hier auch in verschiedenen Vereinen zahlreiche Möglichkeiten zur Sport- und Freizeitgestaltung. Die Nähe zu den Niederlanden und diversen Naherholungsgebieten bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Erwähnenswert ist auch die Nähe zur Autobahnauffahrt A46.

## Energiebedarfsausweis



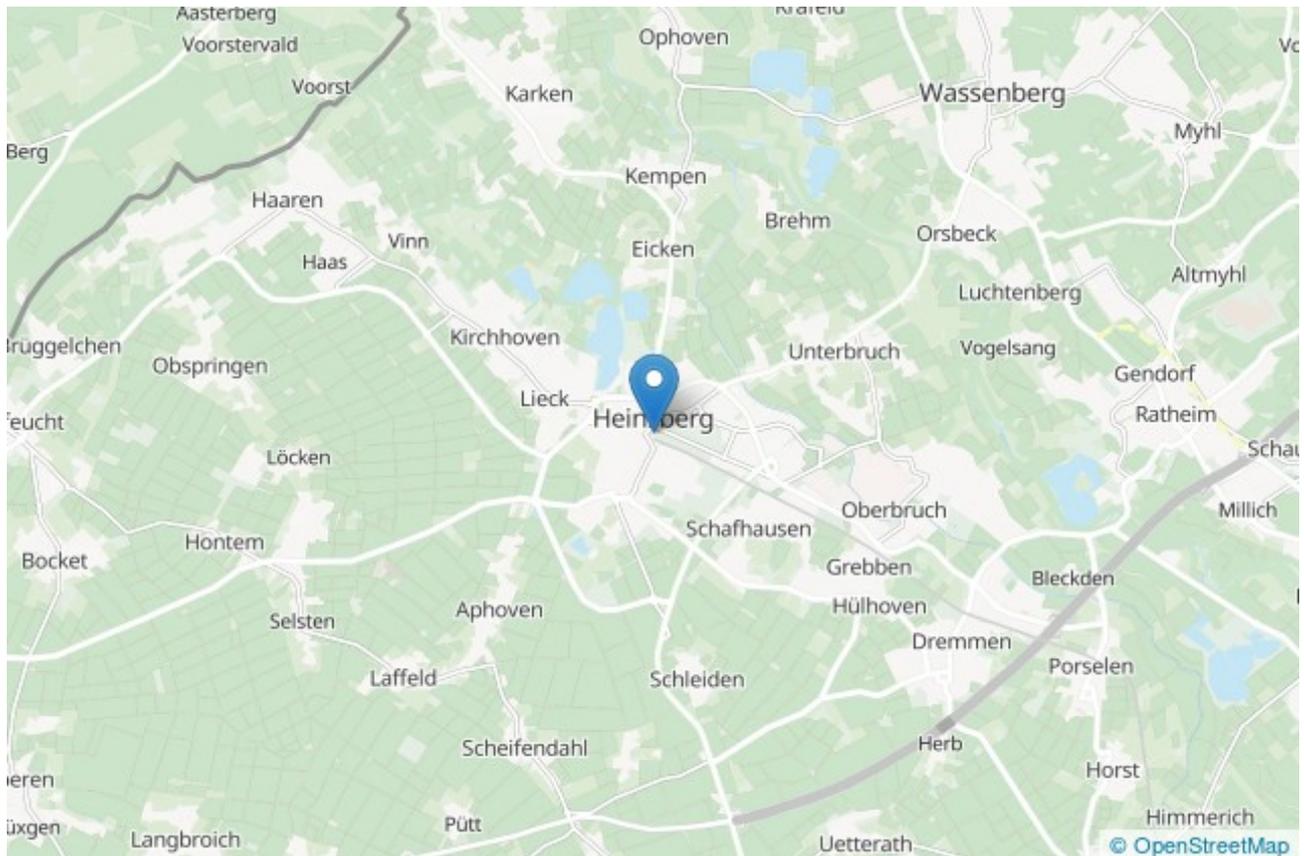
|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>Endenergiebedarf</b>       | 26,10      |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | A+         |
| <b>Gültig bis</b>             | 22.02.2034 |

## Ihr Ansprechpartner

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| <b>Name</b>    | Maria Onitiu        |
| <b>Telefon</b> | +49 2452 9787822    |
| <b>Ort</b>     | 52525 Heinsberg     |
| <b>E-Mail</b>  | m.onitiu@immofly.de |

## Lage und Umgebung

52525 Heinsberg

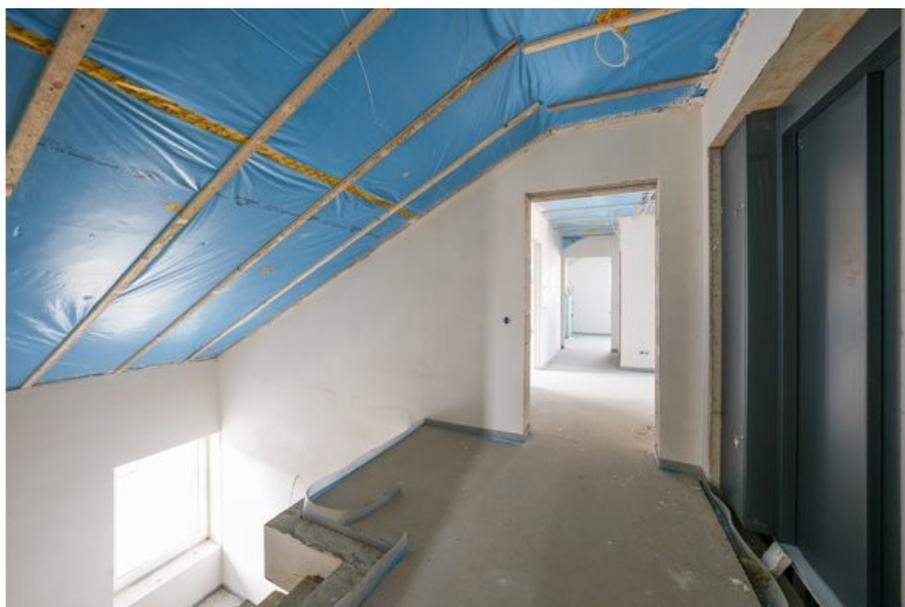




Ansicht



Hausansicht



Hausflur



Diele



Wohnzimmer



Waschraum/Abstellraum



Badezimmer



Schlafzimmer



Grundriss