



## Exposé

ID-2009-558-2020



### Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung in Heinsberg/Vorort sucht neue Mieter

*For non-native speaker please request an English description!  
Do not hesitate to contact us for further information).*

Allgemeine Daten zum Objekt	
Mietobjekt:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 250 m <sup>2</sup>
Baujahr:	c. 1950 / laufend saniert und renoviert
Ortschaft:	52525 Heinsberg- Straeten
Miete Haus:	1.250,00 Euro /
Miete Doppelgarage	Inklusive
Nebenkosten:	200,00 Euro / plus Öl, Strom und Telefon (werden vom Mieter direkt an die Versorger gezahlt)
Kaution:	2 Monatskaltmieten = 2.500,00 Euro
Energieausweis:	Endenergiebedarf: 303,1 kWh/(m <sup>2</sup> a); Energieeffizienzklasse: H; Bj. Gebäude: 1950 Wiederaufbau, 1979 und 2010 umfassend modernisiert; Bj. Wärmeerzeuger: 1990, Anzahl Wohnungen 1; wesentlicher Energieträger: Heizöl und Stückholz; Ausweis erstellt am 26.10.2020, gültig bis 25.10.2030
Bezugsfrei:	sofort

Zahren Immobilien, Inh. Frank Lesch, St.-Stephanus-Str.1, 41812 Erkelenz

Tel: 02431/ 75620 Mobil: 0170/ 3160361 Fax: 02431/ 945455



### Aufteilung:

Kellergeschoss:	2 Kellerräume
Erdgeschoss:	Repräsentative Eingangsdiele mit Kaminecke; Gäste-WC; Flur; Büro; Esszimmer; Wohnzimmer mit Theke; große Küche; Hauswirtschaftsraum an der Küche
1 Obergeschoss :	Offene Galerie; Flur; 3 Schlafräume; Badezimmer mit Wanne und Dusche; separates Duschbad; Abstellraum;
Dachgeschoss:	Speicherfläche
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2-fach verglaste Holzfenster größtenteils mit Rollläden</li> <li>- Bodenbeläge ich Fliesen bzw. Teppichboden (OG)</li> <li>- hochwertige Einbauküche</li> <li>- Kaminecke</li> <li>- Lampen u. Gardinen vom Vermieter</li> <li>- teilweise Schränke vom Vermieter</li> <li>- offene Galerie zur Kaminecke</li> <li>- Zentralheizung Öl</li> <li>- TV Satelitenanschlüsse</li> <li>- Glasfaser</li> <li>- Doppelgarage</li> <li>- 2 Terrassen</li> <li>- Mitnutzung Garten möglich</li> <li>etc.</li> </ul>



### Lagebeschreibung:

Dieses aussergewöhnliche Einfamilienhaus liegt in Straeten, einem Ortsteil von Heinsberg, zwischen Heinsberg und Geilenkirchen, an einer ruhigen Strasse in einem familienfreundlichen, ländlichen Wohnumfeld.

Vom Haus aus sind größere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit sowohl in Heinsberg als auch in Geilenkirchen zu erreichen. Den Kindergarten erreichen Ihre Kinder über einen eigenen Busbetrieb. Die Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Heinsberg und Geilenkirchen und sind per Bus gut erreichbar. Die Städte Heinsberg sowie auch Geilenkirchen verfügen über eine hervorragende Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für alle Bereiche, Gastronomie sowie Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser. Ebenfalls ist ein Bahnhof in Geilenkirchen vorhanden.

Vom Ort aus ist die NATO-AIRBASE in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit sowie auch die niederländischen Städte wie Roermond, Sittard usw. schnell erreichbar, da die niederländische Grenze nur wenige Kilometer entfernt ist. Auch größere deutsche Städte wie Aachen, Düsseldorf und Köln sind gut erreichbar, da die BAB 46 in 5 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.





"Einfach mehr als gewohnt"



"Einfach mehr als gewohnt"

## Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche, exklusive Einfamilienhaus mit tollem Platzangebot können Sie ohne Renovierungsaufwand beziehen. Neben dem Innenhof und der Terrasse kann eine toll angelegte Gartenfläche mit genutzt werden.

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Kellergeschoss: 2 Keller- Abstellräume

Erdgeschoss: Repräsentative Eingangsdiele mit Kaminecke; Gäste- WC; Flur; Büro; Esszimmer; Wohnzimmer mit Theke; große Küche; Hauswirtschaftsraum an der Küche

Obergeschoss: Galerie; Flur; 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne, separates Duschbad

Dachgeschoss: Speicherfläche

Die Böden sind im Erdgeschoss und in den Bädern mit Fliesen, im Obergeschoss mit Teppichboden ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, im EG als Fußbodenheizung und im OG mit Heizkörpern. Es sind 2- fach verglaste Holzfenster, welche mit Rollläden ausgestattet sind, eingebaut.

Zum Haus gehört 1 Doppelgarage. Fall gewünscht, kann die Gartenfläche hinter dem Haus mit genutzt werden.

Die Nebenkosten für Öl, Strom und Telefon sind NICHT in den Nebenkosten enthalten und werden von den Mietern direkt an die Versorgungsunternehmen gezahlt.

Der Vermieter wünscht sich als Mieter maximal 4 Personen.

Haustierhaltung nach Absprache.

Es werden 2 Kaltmieten Kautions verlangt.

Vermietung des Hauses erfolgt erst mal für den Zeitraum von 4 Jahren, da der Vermieter danach ggf. die Immobilie anderweitig nutzen möchte!



Weitere Bilder



Eingangsdiele



Kaminecke



Küche Bild 1



Küche Bild 2



Küche Bild 3



Wohnzimmer



Esszimmer



Flur



Büro EG



Gäste-WC EG



Galerie



Schlafraum 1 OG



Schlafraum 2 OG



Schlafraum 3 OG



Schlafraum 3 Bild 2



Duschbad OG



Bad OG



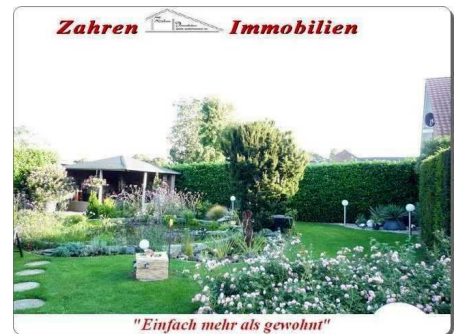
Hauswirtschaftsraum



Terrasse



Innenhof



Garten Mitnutzung

Weitere schöne Häuser oder Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage.

[www.Zahren-Immobilien.de](http://www.Zahren-Immobilien.de)



Inh. Frank Lesch, St.-Stephanus-Str.1, 41812 Erkelenz  
Tel: 02431/ 75620 Mobil: 0170/ 3160361 Fax: 02431/ 945455