

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



52525 Heinsberg-Unterbruch

Großzügiges Wohnen mit Charakter in Heinsberg-Unterbruch –
ehemaliges Bauernhaus mit Einliegerwohnung und Innenhof



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.46
Preis:	348.000 €
Provision:	3,57 % , Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Bauernhaus
Baujahr:	1920
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal

Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	200 m²
Grundstück ca.:	632 m²
Zimmeranzahl:	5
Anzahl Schlafzimmer:	3

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 14.03.2025 bis 13.03.2036
Energieeffizienz-Klasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	233 kWh/(m²*a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Dieses charmante ehemalige Bauernhaus in Heinsberg-Unterbruch vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 200 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der offen gestaltete Essbereich mit direktem Zugang zum geschützten Innenhof sowie der separate Wohnbereich mit Kamin und Empore prägen maßgeblich das besondere Wohnambiente des Hauses. Der liebevoll angelegte Innenhof mit Gartenhaus, Kräutergarten und mehreren Sitzbereichen lädt zum Entspannen ein. Eine separate Wohneinheit im Obergeschoss eröffnet ideale Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder eine Vermietung. Ergänzt wird das Haus durch einen Werkraum mit zusätzlicher Nutzfläche sowie mehreren Stellplätzen auf dem Grundstück. Ein besonderes Zuhause für alle, die den Charme eines ehemaligen Bauernhauses schätzen und gleichzeitig Wert auf großzügiges Wohnen sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele; Kinderzimmer; Schlafzimmer mit Ankleide; Gäste-WC; offene Wohnküche mit großem Essbereich und Ausgang in den Innenhof; Wohnzimmer mit Kaminofen; HSW (erneuert 2019); Bad mit Becken, bodentiefer Dusche und WC (aus 2019); Ausgang in den Garten

Obergeschoss/ELW:

Einliegerwohnung mit separatem Eingang über eine Außentreppe im Innenhof (bei einem Rückbau wäre die Wohnung auch über die Diele im EG erreichbar): Flur; Küche; Bad mit Becken, Dusche und WC; Schlafzimmer

Kellergeschoss:

als Gewölbekeller

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung als Gas-Zentralheizung aus 2010
- Klimaanlage
- Böden im Objekt teilweise mit Laminat- und Steinteppich
- Einliegerwohnung im OG - Rückführung zu einer Wohneinheit problemlos möglich
- großes Wohnzimmer mit Empore und Kamin
- liebevoll gestalteter Innenhof mit hoher Privatsphäre
- kleine Scheune als Werkstatt oder Lagerraum nutzbar

Details zur Immobilie

- mehrere PKW-Stellplätze

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Unterbruch

Dieses ehemalige Bauernhaus befindet sich in Unterbruch, ein ruhiger, naturnaher Stadtteil der Kreisstadt Heinsberg in Nordrhein-Westfalen, nahe der niederländischen Grenze. Gelegen zwischen Rur und Wurm, bietet der Ort eine ländlich geprägte Umgebung mit Wiesen, Deichlandschaften und viel Grün – ideal für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Mit rund 2.400 Einwohnern verteilt sich der Ort auf mehrere Weiler und Höfe, was ihm einen gewachsenen, dezentralen Charakter verleiht. Trotz seiner ruhigen Lage ist Unterbruch gut angebunden: Die B221 führt direkt durch den Ort, und die Heinsberger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Busverbindungen, eine solide Infrastruktur und moderne Wohnangebote machen Unterbruch zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Sonstiges:

Innenhof:

Der geschützte Innenhof bildet eine private Wohlfühloase und lädt zum Verweilen ein. Ein liebevoll angelegter Kräutergarten, gemütliche Sitzbereiche sowie ein Gartenhaus mit praktischer Abstellfläche schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Gartenhaus befindet sich zudem eine eingebaute Küchenschrankzeile, die ideal als Ablage- oder Vorbereitungsfläche genutzt werden kann. So entsteht ein geschützter Außenbereich mit besonderem Charme – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Stellplätze:

Der Außenbereich überzeugt durch seine praktische Gestaltung und bietet neben mehreren Stellplätzen auf dem Grundstück auch zusätzliche Nutzflächen. Zwei separate Werkzeugräume schaffen wertvollen Stauraum und bieten ideale Möglichkeiten für Hobbyhandwerker, Gartengeräte oder weitere Lagermöglichkeiten. Die Kombination aus funktionaler Infrastruktur und dem geschützten Innenhof macht den Außenbereich besonders vielseitig nutzbar.

Weitere Informationen

Haustyp:	Bauernhaus
Etagenanzahl:	2
Einliegerwohnung:	ja
Keller:	teil unterkellert
Preis:	348.000 €
Provision:	3,57 % , Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 14.03.2025 bis 13.03.2036
Baujahr laut Energieausweis:	1920
Energieeffizienz-Klasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1920
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Laminat, Stein
Wohnfläche ca.:	200 m ²
Grundstück ca.:	632 m ²
Zimmeranzahl:	5
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	3
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	233 kWh/(m ² *a)



Ansicht



Diele



Diele



Gäste-WC



Küche



Küche



Küche-Essbereich



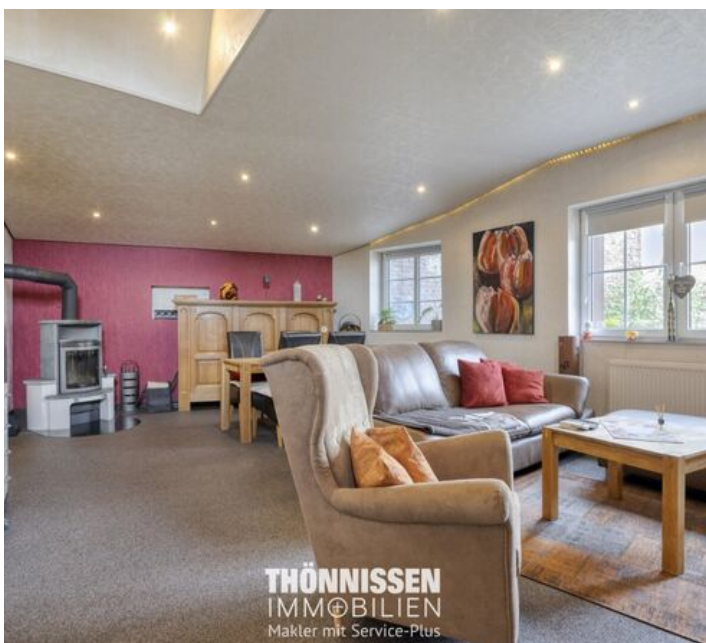
Essbereich



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Fur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Bad



Diele Einliegerwohnung



Diele Einliegerwohnung



Diele Einliegerwohnung



Diele Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



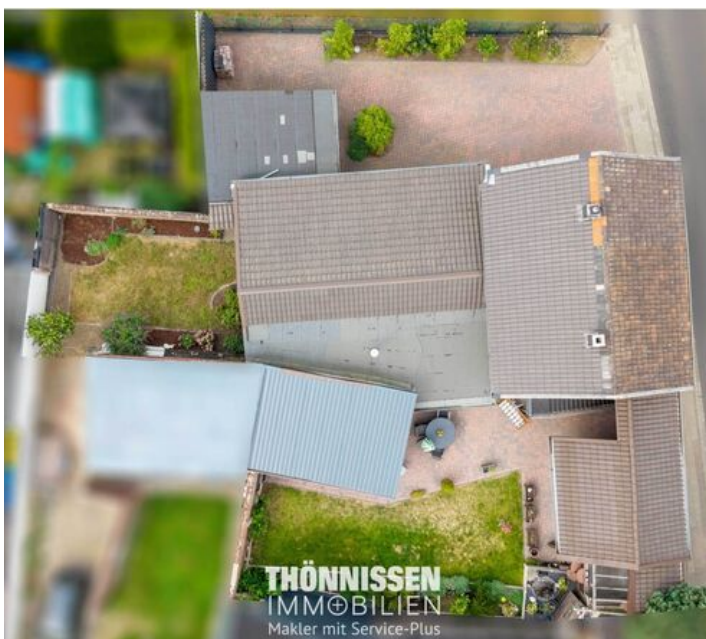
Wohn-Schlafzimmer Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Innenhof



Ansicht



Ansicht

Hinweis

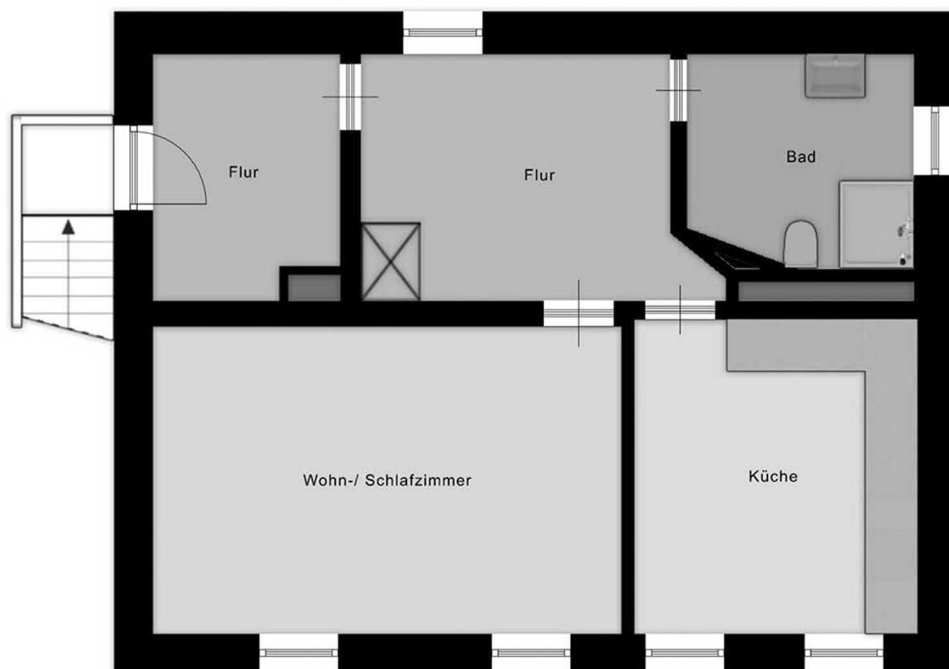
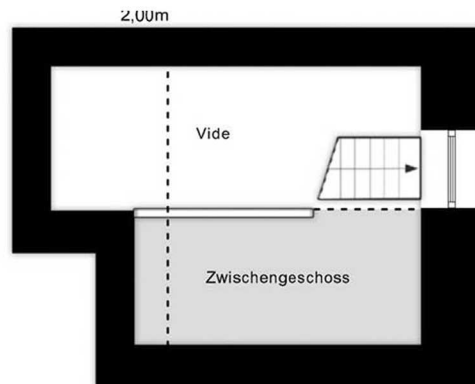
Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Erdgeschoss

Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Änderungen vorbehalten