Heinsberg / Kempen

Besonderes Wohnen mit viel Privatsphäre und großzügigem Garten

Objektnummer: 26027403a



KAUFPREIS: 810.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1924 m²

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Auf einen Blick

Objektnummer	26027403a
Wohnfläche	ca. 252 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	810.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	05.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	40.98 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Die Immobilie



Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Ein erster Eindruck

Willkommen an einem Ort, an dem Wohnen zum Lebensgefühl wird: Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint stilvollen Wohnkomfort mit einer Atmosphäre, die vom ersten Moment an begeistert.
Auf einem rund 1.923 m² großen, uneinsehbaren Parkgrundstück mit eigenem Waldbereich erwartet Sie ein Zuhause, das weit mehr als klassischen Wohnraum bietet. Liebevoll eingebettet in eine grüne Oase entsteht hier ein Lebensgefühl, das eher an ein privates Boutique-Resort als an eine klassische Wohnimmobilie erinnert – ein Ort der Ruhe, des Rückzugs und besonderer Lebensqualität.

Mit rund 253 m² Wohnfläche eröffnet diese Immobilie außergewöhnliche Möglichkeiten: Ob als repräsentatives Einfamilienhaus, komfortables Mehrgenerationendomizil oder flexibel nutzbares Doppelhaus – dieses Zuhause passt sich Ihren Lebensentwürfen an.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Wirkung dieses Hauses: Großzügige Fensterflächen holen das Grün des parkähnlichen Grundstücks ins Innere und schaffen in Verbindung mit den offenen Sichtachsen ein helles, luftiges Wohngefühl.
Der stilvolle Kamin im Wohnbereich setzt dabei einen warmen, wohnlichen Akzent und macht das Zuhause auch in den kühleren Monaten zu einem Ort des Rückzugs und Wohlfühlens. Ein absolutes Highlight ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit insgesamt über 100 m² Fläche, der ein außergewöhnliches Gefühl von Weite vermittelt und den perfekten Rahmen für stilvolle Dinnerabende, gesellige Familienmomente oder repräsentatives Wohnen bietet.

Das Herzstück des Außenbereichs ist die eindrucksvolle Poollandschaft mit einem 75.000-Liter Swimmingpool und dem angrenzenden Poolhaus, das mit eigener Bar und Sauna den perfekten Rahmen für entspannte Sommertage, exklusive Abende mit Gästen oder private Wellnessmomente schafft.

Im Obergeschoss bieten vier großzügige Schlafzimmer ideale Rückzugsorte für Familie, Gäste oder Homeoffice. Die zwei modernisierten Vollbäder mit Fußbodenheizung sorgen für täglichen Komfort auf gehobenem Niveau, ergänzt durch ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Auch der vollunterkellerte Bereich erweitert das Nutzungsspektrum erheblich und wurde wohnlich gestaltet – mit Gästezimmer, Fitnessbereich und zusätzlicher Dusche. So entstehen wertvolle Flächen für Wohnen, Arbeiten oder Freizeit.

Technisch präsentiert sich das Anwesen auf einem modernen Niveau: Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Smarthome-System, Glasfaseranschluss,

elektrische Rollläden sowie eine elektrische Terrassenmarkise verbinden zeitgemäßen Komfort mit nachhaltiger Energieeffizienz.
Umfangreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre – inklusive Dachsanierung, Gaubenausbau und Drainage – unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

Ein weiteres besonderes Highlight für Natur- und Tierliebhaber sind die zwei Pferdeboxen am hinteren Grundstücksende. Gemeinsam mit dem optional verfügbaren angrenzenden Grundstück eröffnet sich hier seltenes Erweiterungs- und Gestaltungspotenzial.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten – sondern ihren ganz persönlichen Rückzugsort suchen.

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Ausstattung und Details

- Ca. 253 m² Wohnfläche auf einem beeindruckenden ca. 1.923 m² großen Parkgrundstück
- Flexible Nutzung als exklusives Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Mehrgenerationenhaus
- Uneinsehbares Grundstück mit parkähnlichem Garten und eigenem Waldbereich – maximale Privatsphäre garantiert
- Modernste Energietechnik: Wärmepumpe (2022), PV-Anlage mit Batteriespeicher (2024)
- Dachsanierung inkl. Gaubenausbau (2024)
- Drainage-Anlage (2025)
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutetes Wohnen mit einzigartigem Blick ins Grüne
- Beeindruckender Wohn- und Essbereich mit insgesamt über 100 m² – ein außergewöhnliches Raumgefühl mit idealem Rahmen für Familie, Gäste und repräsentatives Wohnen
- Stilvoller Kamin im Wohnbereich für eine warme, einladende Wohnatmosphäre
- 4 großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- 2 hochwertig sanierte Vollbäder mit Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Tageslicht
- 2 Pferdeboxen am hinteren Grundstücksende – ideal für Pferdeliebhaber oder als vielseitige Nebennutzung
- 75.000-Liter Pool (ca. 1,45 m tief) mit stilvollem Poolhaus inkl. Bar und Sauna
- Smarthome, Glasfaser, elektrische Rollläden & elektrische Markise
- Teils wohnlich ausgebauter Vollkeller mit Gästezimmer, Fitnessbereich und zusätzlicher Dusche
- Doppelgarage + separate Einzelgarage, letztere ideal auch als Büro oder Atelier nutzbar
- Tröpfchenbewässerung im Garten
- Erweiterungspotenzial: Angrenzendes Nachbargrundstück (links) optional pacht- oder erwerbbar

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Heinsberg und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sportangebote befinden sich in komfortabler Entfernung und machen den Standort besonders familienfreundlich.

Für Pendler bietet die Lage eine hervorragende Anbindung: Über die nahegelegene A46 sind die Regionen Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen sowie die Niederlande bequem erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt: Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren durch das Heinsberger Land ein. Naherholungsziele und weitläufige Grünflächen schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung direkt vor der Haustür.
Eine Lage, die naturnahe Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit ideal verbindet.

Objektnummer: 26027403a - 52525 Heinsberg / Kempen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com