Immobilien-Exposé



Kapitalanlage Heinsberg | Neubau-Eckhaus mit 184 m², KfW 55 & Renditepotenzial

52525 Heinsberg

Renditeimmobilie · Kaufen

Kaufpreis	Wohnfläche	Gesamtfläche	Zimmer	Stellplätze
429.000,00 €	184 m²	214 m²	5	2

Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Highlights

- Garten
- Balkon
- Parkplatz

Objektdaten

Objektart	Renditeimmobilie	Vermarktung	Kaufen
Ort	52525 Heinsberg	Wohnfläche	184 m²
Gesamtfläche	214 m²	Zimmer	5
Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig

Investment / Rendite

Mieteinnahmen IST	23.400 € / Jahr	Kaufpreisfaktor	18,33
Nettorendite IST	545 %		

Beschreibung

Energieeffiziente Kapitalanlage mit attraktivem Vermietungspotenzial

Diese moderne Eck-Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2023 in Heinsberg bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine energieeffiziente Wohnimmobilie mit großzügigem Raumangebot und langfristigem Vermietungspotenzial zu investieren.

Mit rund 184 m² Wohnfläche, fünf Zimmern auf drei Ebenen, hochwertiger Ausstattung und KfW-55-Energiestandard erfüllt die Immobilie wesentliche Anforderungen an zeitgemäßes, familiengerechtes Wohnen.

Die Kombination aus Fußbodenheizung, energieeffizienter Wärmepumpe, dreifach verglasten Fenstern, großzügiger Garage und zusätzlichen Stellplätzen schafft attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Renditepotenzial im Überblick

Bei einem Kaufpreis von 429.000 € und einer beispielhaft angenommenen monatlichen Nettokaltmiete von 1.950 € ergibt sich eine kalkulatorische Jahresnettokaltmiete von 23.400 €. Dies entspricht einer Bruttomietrendite von rund 5,45 % vor Erwerbsnebenkosten, laufenden Kosten und Steuern.

Bereits drei vergleichbare Einheiten innerhalb der Wohnanlage werden als Kapitalanlagen vermietet.

Die Immobilie ist aktuell bezugsfrei und ermöglicht damit eine individuelle Neuvermietung. MGM Properties kann Käufer auf Wunsch bei der Suche nach geeigneten Mietern unterstützen.

Der Erwerb erfolgt ohne Käuferprovision.

Die Miet- und Renditeberechnung stellt eine unverbindliche Beispielkalkulation dar. Eine bestimmte Miethöhe oder Rendite wird nicht garantiert.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Ausstattung Beschreibung

Wohnen & Komfort Ca. 184 m² Wohnfläche auf drei Ebenen 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich Offene Küche mit direkter Verbindung zum Wohnbereich Hochwertige, großformatige Feinsteinzeugfliesen in moderner Betonoptik Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht Dreifach verglaste Fenster zur verbesserten Wärme- und Schalldämmung Elektrische Rollläden Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche Hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch Separates Gäste-WC Praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum Ausgebautes Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten Vorbereitete Wasser- und Abwasseranschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss Zusätzlicher Stauraum im Speicherboden SAT- und LAN-Anschlüsse in den Wohn- und Schlafräumen Energieeffizienz & Technik Baujahr 2023 Energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard Moderne Luft-Wärmepumpe Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung Kontrollierte Wohnraumlüftung Dreifach verglaste Fenster Garten & Außenbereich Attraktive Ecklage innerhalb der Wohnanlage Eigener kleiner Garten mit Südausrichtung Private Terrasse mit direktem Gartenzugang Über 500 m² Gemeinschaftsgartenfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung Pflegeleichter privater Außenbereich Garage & Parkmöglichkeiten Großzügige Garage Platz für bis zu zwei Fahrzeuge direkt vor der Garage, abhängig von deren Abmessungen Möglichkeit zur Schaffung eines zusätzlichen dritten Außenstellplatzes durch Pflasterung einer angrenzenden kleinen Grünfläche Vergleichbare StellDie Immobilie befindet sich in Heinsberg im gleichnamigen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Heinsberg verbindet die Vorteile einer familienfreundlichen Wohnumgebung mit der Infrastruktur einer gewachsenen Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Sportangebote stehen im Stadtgebiet zur Verfügung. Die Lage bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und alle, die modernes Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten.platzerweiterungen innerhalb der Wohnanlage bereits umgesetzt Abstellraum vorhanden Gäste-WC vorhanden

Weitere Objektdaten

Stellplätze	2	Kaufpreis	429.000,00 €
Provision	Provisionsfrei	Courtage-Hinweis	Provisionsfrei für den Käufer

Lage

Lage – Familienfreundliches Wohnen in Heinsberg mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

Die Immobilie befindet sich in Heinsberg im gleichnamigen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer gut entwickelten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zur niederländischen Grenze.

Alles für den Familienalltag

Heinsberg bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Einkaufen und Verweilen ein.

Auch Sportvereine, Spielplätze sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung.

Freizeit und Urlaubsgefühl direkt in der Region

Ein besonderes Highlight ist der beliebte "Amici Beach Club am Effelder Waldsee in Wassenberg-Effeld", der in etwa 15 Autominuten erreichbar ist.

Mit Sandstrand, Badegelegenheiten, Wasserski, Wakeboarding, Aquapark und Gastronomie direkt am See bietet diese Freizeitanlage ein außergewöhnliches Ausflugsziel für Familien, Wassersportbegeisterte und Erholungssuchende.

Die umliegenden Grün- und Naturlandschaften sowie die Nähe zum Naturpark Maas-Schwalm-Nette und zur niederländischen Grenze eröffnen weitere Möglichkeiten für Fahrradtouren, Spaziergänge und Ausflüge.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Gute regionale Anbindung

Die Lage in der Region Heinsberg bietet eine Anbindung an das regionale Straßennetz und die Autobahn A46. Dadurch sind unter anderem Hückelhoven, Erkelenz, Mönchengladbach und die umliegenden Wirtschaftsstandorte erreichbar.

Auch die Nähe zu den Niederlanden macht die Region für Berufspendler und grenzüberschreitend tätige Berufstätige interessant.

Wohnen, wo Alltag und Freizeit zusammenpassen

Die Kombination aus familiengerechter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und attraktiven Freizeitangeboten macht Heinsberg zu einem interessanten Wohnstandort für Familien und Menschen, die Wert auf Lebensqualität und ein vielseitiges Wohnumfeld legen.

Ungefähre Lage



© OpenStreetMap contributors · www.openstreetmap.org/copyright

Energie

Art des Energieausweises	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Gebäudebaujahr	2023
Energieeffizienzklasse	APLU
Gültig bis	10.07.2034
Wertklasse	APLUS
Heizung	Fußbodenheizung, Strom, Fussboden

Weitere Eindrücke

Bilder zur Immobilie











Sonstiges

Immobilienfinanzierung auf Wunsch MGM Properties unterstützt Sie auf Wunsch auch bei der Vermittlung einer passenden Immobilienfinanzierung. Gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern können individuelle Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden. Hinweis zur Möblierung Die in der Vermarktung verwendeten Einrichtungsbeispiele können digital gestaltete Homestaging-Darstellungen enthalten. Diese dienen der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte. Die Immobilie wird unmöbliert angeboten. Jetzt Besichtigung vereinbaren Überzeugen Sie sich persönlich von der großzügigen Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und den besonderen Vorzügen dieser Eck-Doppelhaushälfte. 184 m² Wohnfläche, energieeffiziente Bauweise, ein privater Garten und über 500 m² Gemeinschaftsgartenfläche – ein Zuhause mit Platz für Ihre Zukunft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin. MGM Properties – Ihr Partner für hochwertige Immobilien und individuelle Immobilienlösungen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Kontakt

MGM Properties®

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV. Telefon: +49 176 3203 9727