

EXPOSÉ

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,
Gartennutzung und Stellplatz in Heinsberg-Oberbruch



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 52525 Heinsberg / Oberbruch
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 54 m²
Nebenkosten (ca.): 100,- €
Heizkosten (ca.): 80,- €
Warmmiete (ca.): 580,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 400,-**

- > Etagenwohnung
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-088-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	52525 Heinsberg / Oberbruch
Baujahr	1973
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54 m ²
Kaltmiete	400,- €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten (ca.)	80,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	580,- €
Kaution	2 Kaltmieten
Etage	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Miete 20,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	127 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-08-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Befuerung	Öl, Elektro
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Heinsberg-Oberbruch. Das im ca. Jahr 1973 errichtete Gebäude bietet seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld mit großzügigen Außenflächen. Die Wohnung

überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine gepflegte Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über ca. 54 m² Wohnfläche und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einem praktischen Abstellraum.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Der angrenzende Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die vorhandene Einbauküche wurde vor etwa zwei bis zweieinhalb Jahren erneuert und verbleibt in der Wohnung. Diese ist mit einer Spülmaschine, einem Elektroherd sowie einem Froster ausgestattet und ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne zusätzliche Investitionen. Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung. Das Badezimmer wurde vor rund 15 Jahren modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet ausreichend Platz und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Wohnkomforts.

Darüber hinaus steht den Mietern ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Im Untergeschoss befindet sich außerdem ein Bereich für die Waschmaschine sowie ausreichend Platz zum Trocknen und Aufhängen der Wäsche. Ein besonderer Vorteil ist der direkte Zugang zum großzügigen Gemeinschaftsgarten über den Keller, wodurch die Gartenfläche bequem und unkompliziert erreichbar ist.

Ein besonderes Highlight ist zudem der großzügige Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung steht und zusätzlichen Erholungsraum im Freien bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2008 (B, 127 kWh, Öl, 1973, D).

Die Wohnung wird zum 01.11.2026 bezugsfrei und in gepflegtem Zustand übergeben.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und gut geschnittene Wohnung mit Balkon, Gartennutzung, Einbauküche und Stellplatz in attraktiver Wohnlage von Heinsberg-Oberbruch.

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz kann für 20,00 EUR monatlich angemietet werden.

Die Kaltmiete beträgt monatlich 400,00 EUR.
Hinzu kommen 100,00 EUR Nebenkosten sowie 80,00 EUR Heizkosten.
Die Warmmiete beträgt inklusive der Heizkosten 580,00 EUR.

Die monatliche Gesamtmiete inklusive Stellplatz beträgt 600,00 EUR.

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-088-YH



Die Immobilie befindet sich in Heinsberg-Oberbruch, einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhigem Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Heinsberger Innenstadt sowie der umliegenden Städte.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können:
<https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm>

Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-088-YH



03 Wohn-Esszimmer



05 Balkon



03.2 Wohn- Esszimmer

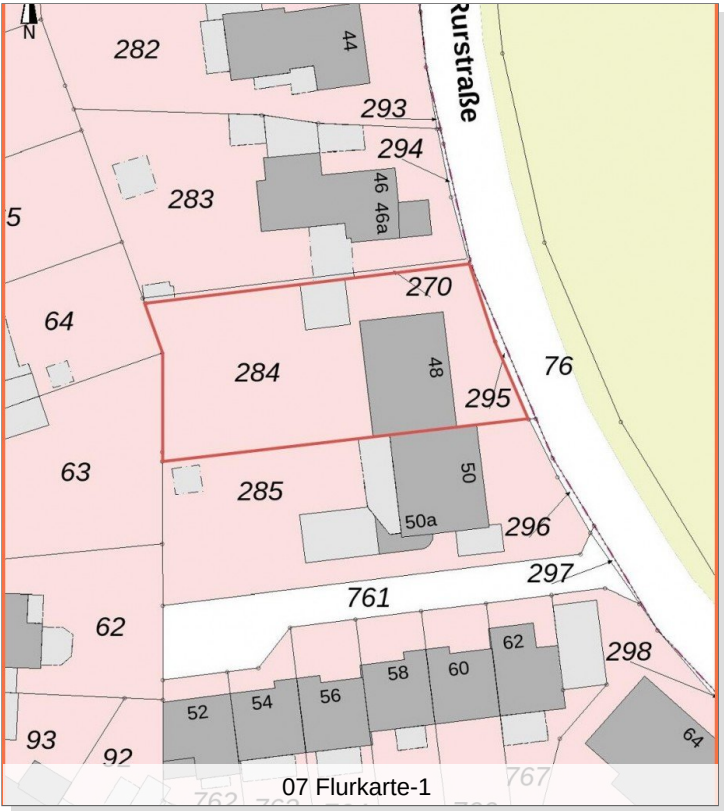


06 Garten



04 Küche

- > Etagenwohnung
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 2 Zimmer
- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-088-YH



I. Angaben	Interessent	Ehegatte/ Partner
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Beruf		
Anschrift		
Arbeitgeber Anschrift		
beschäftigt seit		
Gesamthetoeinkommen einschl. Kindergeld, Beihilfen, Renten etc.	monatlich _____ €	monatlich _____ €
Grund des Umzugs und aktuelle Kündigungsfrist		
Kinder und andere zum Haushalt gehörende Personen und Haustiere	Vorname Name Geburts- datum Verwandschaftsverhältnis bzw. Stellung im Haushalt	
Telefonnummer		
II. Erklärungen In den letzten 5 Jahren ist über mein/unser Vermögen kein Insolvenzverfahren eröffnet worden, auch kein Zwangsvollstreckungsverfahren oder ein Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung. Ich/ Wir versichern, alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben. Hiermit erteile ich/wir Ihnen Vollmacht, über mich/uns eine Bank- sowie eine Schufa-Auskunft einzuziehen. Bitte reichen Sie uns folgende Unterlagen per E-Mail an die nt@dohmen-immobilien.de ein: ihre letzten 3 Gehaltsabrechnungen, die ausgefüllte Selbstauskunft, Schufa- oder Bonitätsauskunft und eine kurze Vorstellung Ihrer Person/ Familie.		
Datum	Interessent	Ehegatte/ Partner

Selbstauskunft nt-1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-088-YH



Ansprechpartner:



Frau Nicola Thorenz

Telefon: 004924524004

E-Mail:
anfragen-thorenz@dohmen-immobilien.com

Firmendaten:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128
52525 Heinsberg

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Martin Spelthann

Kontakt:

Telefon: 02452 4004
Telefax: 02452 4007
E-Mail: info@dohmen-immobilien.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.
Registergericht: Amtsgericht Aachen
Registernummer: HRB 10160

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz:
DE 122 488 926

Aufsichtsbehörde:

Kreis Heinsberg
Valkenburgerstraße 45
52525 Heinsberg

<https://www.kreis-heinsberg.de/>

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur
Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren
vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Ihre Notizen:

- > Etagenwohnung
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-088-YH



AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Annahme

von Angeboten, die Aufnahme von Verhandlungen sowie jede Verwertung bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

2. Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden.

3. Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies unverzüglich mitzuteilen, unter Angabe der Quelle der Vorkenntnis. Anderenfalls gilt eine von uns schriftlich oder mündlich angebotene Gelegenheit zum Vertragsabschluss als ursächlich.

4. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

5. Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt.

6. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abgeschlossen werden. Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

7. Im Falle eines Verstoßes seitens unseres Auftraggebers oder seitens eines von uns informierten Interessenten ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision in der vereinbarten Höhe verpflichtet, die bei vertragskonformem Verhalten des Auftraggebers oder des Interessenten durch den Nachweis/die Vermittlung des Objektes erzielt worden wäre.

8. Unser Honorar wird unabhängig von behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen bei Vertragsabschluss fällig.

Der Honoraranspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

9. Unser Maklerhonorar beträgt, unbeschadet einer etwaigen Provision, die wir mit dem anderen Vertragspartner vereinbaren oder erhalten und zu deren Vereinbarung wir berechtigt sind:

Bei Nachweis oder Vermittlung von Haus-, Grundbesitz und Eigentumswohnungen je 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt;

Bei Nachweis oder Vermittlung von Zwangsversteigerungsobjekten je 3,57% des Zuschlagspreises inkl. MwSt.

10. Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwändungsersatz hinsichtlich der nachgewiesenen Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-/ , Fahrkosten usw.) zu erstatten.

11. Bei einer Beauftragung zur inhaltlichen Ausfertigung eines Mietvertrages, ob für Miet- oder Gewerberäume, wird unsererseits keine Haftung übernommen. Unsere Haftung ist im Übrigen auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

12. Abweichende Vereinbarungen werden nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, wird hiervon die Gültigkeit der anderen Bedingungen nicht berührt.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Heinsberg.