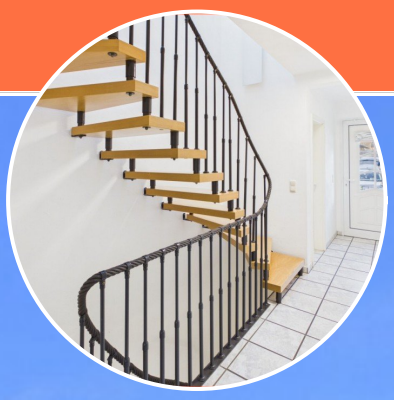
DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit Garten und Garage



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 52525 Heinsberg
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 101 m²
Grundstücksfläche (ca.): 284 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 3

Kaufpreis € 298.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004
Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1993
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	101 m²
Grundstücksfläche (ca.)	284 m²
Kaufpreis	298.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	102 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1993 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer Wohnfläche von ca. 101 m² sowie einem familienfreundlichen Grundriss auf zwei Wohnebenen und praktischen Nebenflächen im Kellergeschoss. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und präsentiert sich mit klassischer Klinkerfassade, einem gepflegten Vorgarten sowie einer Garage.

Bereits beim Betreten wird man von einer hellen Diele empfangen, die alle Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Von hier aus gelangen man in das Gäste-WC, die separate Küche sowie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die Küche wurde bereits modernisiert und präsentiert sich in einem zeitlosen Design mit hellen Fronten. Sie bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Familienalltag.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Die Terrassenüberdachung erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt dazu ein, den Garten nahezu wetterunabhängig zu genießen. Der pflegeleicht angelegte Außenbereich bietet eine angenehme Privatsphäre und ausreichend Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein modernisiertes Tageslichtbad. Die Räume sind funktional angeordnet und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Charakteristisch für das Dachgeschoss sind die wohnlichen Dachschrägen, die den Räumen eine gemütliche Atmosphäre verleihen. Das geschmackvoll modernisierte Badezimmer verfügt sowohl über eine großzügige Dusche als auch über eine Badewanne und überzeugt durch seine helle, zeitlose Gestaltung. Hochwertige Armaturen sowie das Tageslichtfenster sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet mehrere großzügige Kellerräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - ob als Hobbyraum, Werkstatt, Hauswirtschafts- oder Vorratsbereich. Im Keller befindet sich auch die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020.

Darüber hinaus steht ein geräumiger Spitzboden zur Verfügung, der über eine Einschubtreppe erreichbar ist und wertvollen zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände oder selten benötigte Utensilien bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als äußerst gepflegtes Zuhause mit klassischer Architektur, funktionaler Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Kombination aus moderner Einbauküche, zeitgemäßem Badezimmer, großzügigem Wohnbereich, Vollkeller, zusätzlichem Spitzboden sowie dem schönen Garten mit überdachter Terrasse macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 298.000 Euro.

Dieses Angebot basiert auf unseren Geschäftsbedingungen. Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Heinsberg und den Kreis Heinsberg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH

Lagebeschreibung:

Die westlichste Kreisstadt Deutschlands

Als westlichste Kreisstadt mit ca. 41.000 Einwohnern ist Heinsberg als Einkaufsstadt weit über die Grenzen hinaus bekannt. Von der geschichtlichen Entwicklung der Grenzregion zeugen die auf dem Kirchberg stehende Burgruine aus dem 12. Jahrhundert sowie die Reste der Stadtbefestigung.

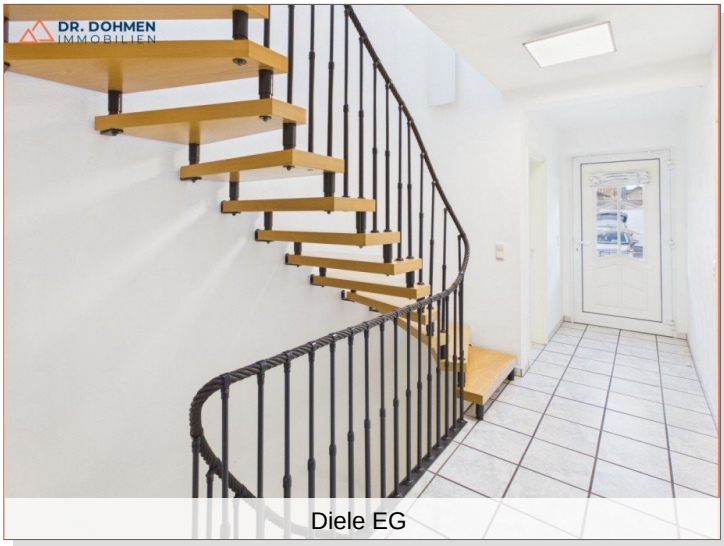
In der verkehrsberuhigten Innenstadt sowie in der Fußgängerzone laden renommierte Geschäfte zu Schaufensterbummel und Shopping ein. Es gibt attraktive Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Neben der guten ärztlichen Versorgung gibt es ein modernes Krankenhaus.

In Heinsberg befinden sich Kindergärten und alle Schulformen. Im ganzen Kreis Heinsberg ist ein sehr gut funktionierendes Schulbussystem zu allen Schulen eingerichtet.

Sonstiges:

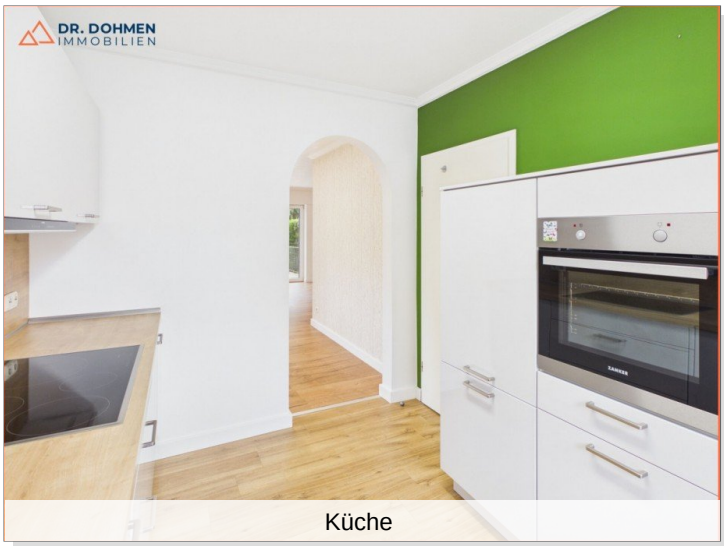
Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen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

Objektbilder:



Diele EG

Küche



Küche

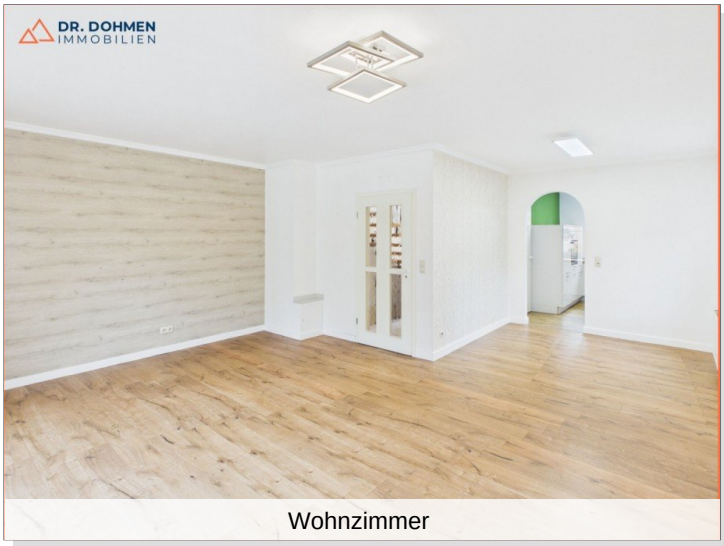
Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH

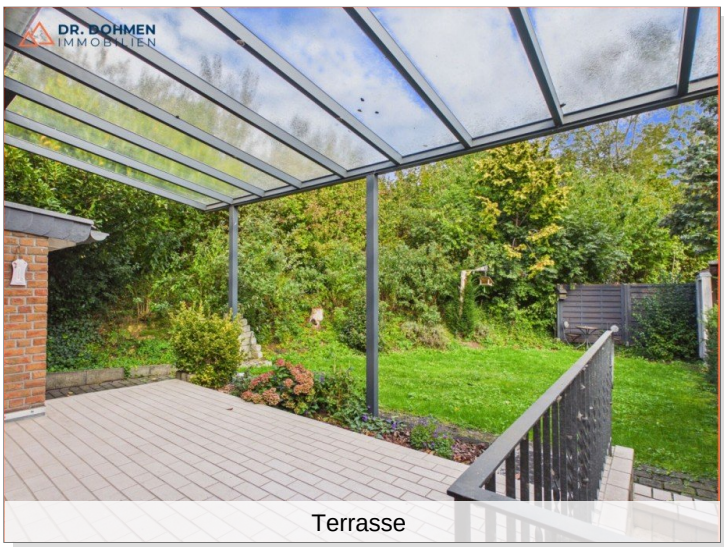


Wohnzimmer

Diele OG

Wohnzimmer

Zimmer 1



Terrasse

Zimmer 1

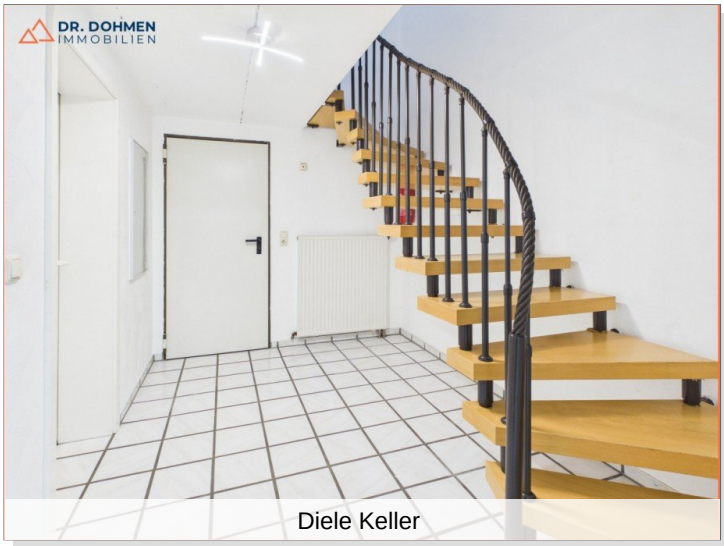
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH

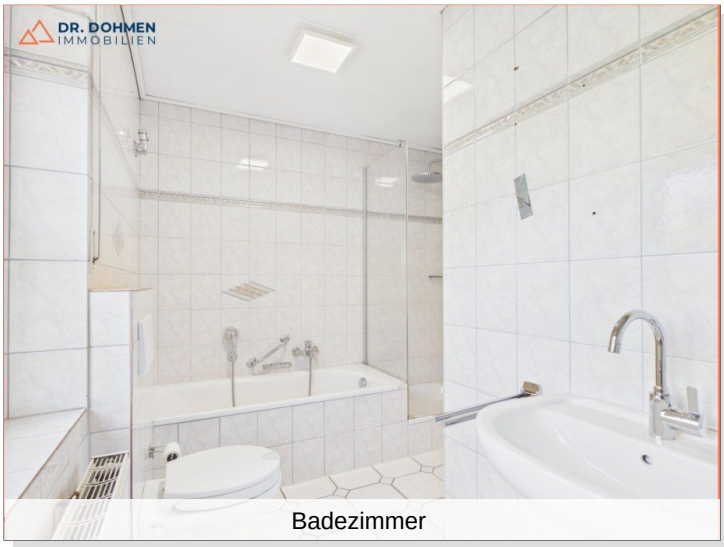
Zimmer 2



Diele Keller

Zimmer 3

Kellerraum



Badezimmer

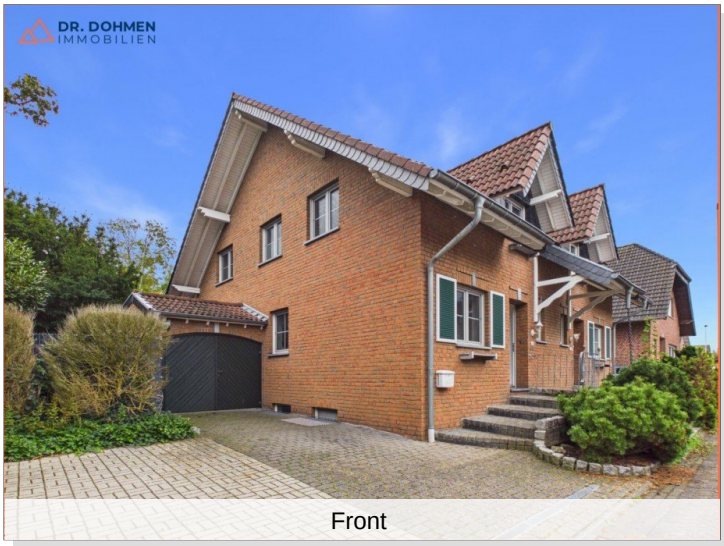
Rückansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH



Front

360 Grad-Entwurf 1

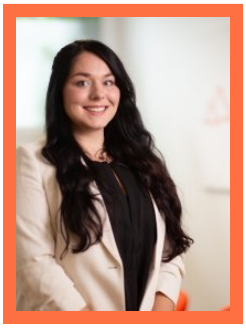
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH

Ansprechpartner:



Frau Yvonne Hofmann

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-hofmann@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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Heinsberg
> 4 Zimmer
> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-110-YH

AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schrifliche 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 nachgewiesen Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-/, Fahrtkosten 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de