

# EXPOSÉ

## Attraktives Immobilienensemble in Aphoven: Zwei Zweifamilienhäuser mit viel Potenzial



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 52525 Heinsberg / Aphoven  
Baujahr: 1997  
Zimmerzahl: 15  
Wohnfläche (ca.): 259 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 444 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 339.000,-**

**Dr. Dohmen Immobilien GmbH**

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004

Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus  
> Heinsberg / Aphoven  
> 15 Zimmer

> 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 26-009-YH



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg / Aphoven
Baujahr	1997
Zimmerzahl	15
Wohnfläche (ca.)	259 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	444 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	339.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	82 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	11
Badezimmer	4
WC	3
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In attraktiver Lage von Heinsberg Aphoven befindet sich dieses interessante Immobilienensemble, bestehend aus zwei Zweifamilienhäusern auf einem ca. 444 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 259 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Wohneinheiten, bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als

attraktive Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen, zur teilweisen Eigennutzung mit ergänzender Vermietung oder als großzügige Mehrgenerationenlösung.

Die beiden Wohnhäuser sind über einen gepflasterten Weg auf der linken Grundstücksseite miteinander verbunden. Vor der Immobilie stehen vier Stellplätze zur Verfügung.

Das straßenseitig gelegene Vorderhaus wurde ca. 1930 errichtet und verfügt über zwei Wohneinheiten. Im Zuge der Errichtung des hinteren Hauses ca. 1997 wurde das Vorderhaus modernisiert: Die Fassade wurde neu verklintet und die Fenster durch doppelt isolierverglaste Elemente ersetzt, wodurch die Gebäudehülle bereits deutlich energetisch aufgewertet wurde.

In der unteren Wohnung des Vorderhauses, bestehend aus Küche, Diele, Badezimmer, zwei Schlafzimmern und einem Abstellraum mit einer insgesamt Größe von ca. 53 m<sup>2</sup>, wurden Sanierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen; hier sind lediglich noch einige abschließende Handgriffe erforderlich, um diese Wohnung fertigzustellen.

Die obere Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> ist sanierungsbedürftig und bietet entsprechendes Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Diese Einheit ist derzeit vermietet und generiert laufende Einnahmen. Die aktuelle Mieteinnahme für die Wohnung im Obergeschoss beträgt 350 EUR im Monat / 4.200 EUR pro Jahr.

Das Vorderhaus ist teilunterkellert. Hier befindet sich die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020, über die die Wärmeerzeugung für beide Häuser erfolgt. (V, 82 kWh, C, 1997 & 1930)

Das ca. im Jahr 1997 errichtete Hinterhaus präsentiert sich in einem insgesamt gepflegten und soliden Zustand. Auch hier befinden sich zwei Wohneinheiten. Die obere Maisonette- Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>, ist vermietet und verfügt über 450 EUR laufende Mieteinnahmen pro Monat / 5.400 EUR pro Jahr.

Die untere Einheit, mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das Souterrain. Bei der Souterrainfläche handelt es sich um wohnlich ausgebaute Räume, mit einer Fläche von ca. 37 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Wohneinheit besteht aus einer geräumigen Diele, zwei Abstellräumen, drei individuell nutzbaren Zimmern, einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche und einem Wohnbereich mit offener Küche. Vom Wohnbereich im Erdgeschoss aus besteht ein direkter Zugang auf die Terrasse und den Garten, wodurch eine attraktive Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen wird. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Gartenhaus.

Dieses Immobilienangebot verbindet bestehende Vermietung, bereits erfolgte Modernisierungen und weiteres Entwicklungspotenzial und stellt

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphen
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit dar.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 339.000 Euro

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können.

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 Aphen, Heinsberg und den Kreis Heinsberg

## Lagebeschreibung:

Aphen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise landwirtschaftlich geprägten Strukturen aus und bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung. Die Bebauung ist aufgelockert und von Grünflächen sowie Feldern und Wiesen umgeben, was zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität beiträgt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Heinsberg und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus profitieren Bewohner von der guten Verkehrsanbindung innerhalb des Kreises Heinsberg sowie von der Nähe zu den Niederlanden, wodurch auch grenznahe Städte schnell erreichbar sind. Insgesamt bietet Aphen eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im ländlichen Umfeld und der guten Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

## 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

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphoven
- > 15 Zimmer

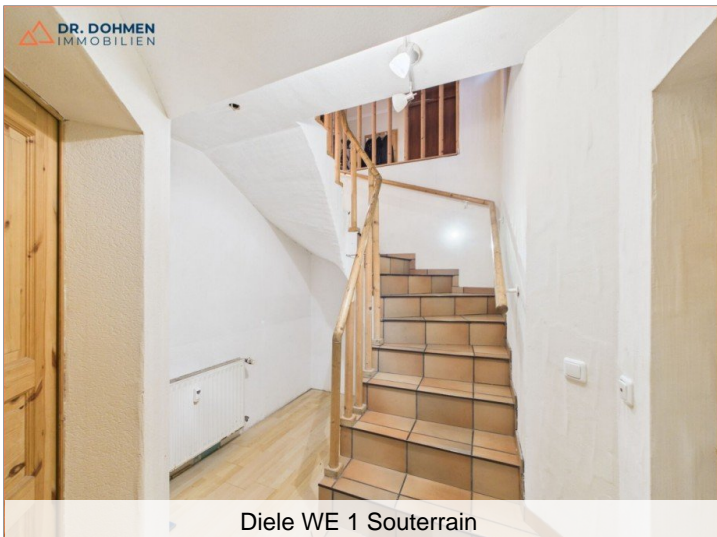
- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



Diele WE 1 EG



Zimmer 2 WE 1 Souterrain



Diele WE 1 Souterrain



Badezimmer WE 1 Souterrain



Zimmer 1 WE 1 Souterrain



Zimmer 1 WE 3 EG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphoven
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



Zimmer 3 WE 1 EG (2)



Wohn & Essbereich WE 1 EG



Zimmer 3 WE 1 EG (2)



Garten



Wohn & Essbereich WE 1 EG (2)



Diele WE 3 EG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphoven
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



Zimmer 1 WE 3 EG



Wohnzimmer WE 3 EG (2)



Zimmer 2 WE 3 EG



Wohnzimme WE 3 EG



Zimmer 2 WE3 EG (2)



Küche WE 3 EG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphoven
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



Badezimmer WE 3 EG



Gäste-WC WE 4 1.OG



Diele WE 4 1.OG



Küche WE 1 EG



Zimmer 1 WE 4 1.OG



Wohnzimmer WE 4 1.OG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphoven
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



Küche WE 4 1.OG



Zimmer 3 WE 4 DG



Diele WE 4 DG



Badezimmer WE 4 DG



Zimmer 2 WE 4 DG



Rückansicht

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphoven
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-YH



Terrasse



Frontansicht

**DR. DOHMEN** IMMOBILIEN | Immobilienmakler im Kreis Heinsberg seit 1987.

**Nach Erhalt ihrer Anfrage übersenden wir ihnen unser interaktives Exposé.**

**Dieses beinhaltet neben zusätzlichen Informationen einen exklusiven 360° Rundgang der Immobilie.**

360 Grad



- > Mehrfamilienhaus
- > Heinsberg / Aphen
- > 15 Zimmer

- > 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-009-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-, 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.