

EXPOSÉ

Attraktives freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Heinsberg-Lieck



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52525 Heinsberg-Lieck
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 87 m²
Grundstücksfläche (ca.): 701 m²
Anzahl Etagen: 1
Anzahl Stellplätze: 2
Freiplotz: Anzahl 2

Kaufpreis
€ 259.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

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

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

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg-Lieck
- > 4,5 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-062-NT



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg-Lieck
Baujahr	1967
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	87 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	701 m ²
Kaufpreis	259.000,- €
Anzahl Etagen	1
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	284,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2,50
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Dieses ca. im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem insgesamt ca. 700 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² und doppelt verglasten Kunststofffenstern bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für Käufer, die ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen im Eigenheim verwirklichen möchten. Die großzügige Einfahrt führt am Haus vorbei zu der ehemaligen Garage, die clever zu einem geschützten Innenhof

umfunktioniert wurde und viel Privatsphäre bietet.

Über die freitragende Außentreppe aus Blaustein gelangt man zur Hauseingangstür der schick verlinkerten Immobilie. Von der Diele sind alle Bereiche des Erdgeschosses bequem erreichbar. Zur rechten Seite befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, das genügend Platz für Einrichtungsideen bietet. Angrenzend lädt das Esszimmer zu gemeinsamen Stunden mit Freunden und der Familie ein. Wohn- und Esszimmer sind mit echtem Stäbchenholzparkett belegt. Die separate Küche ist funktional direkt von dem Esszimmer aus zugänglich und optimal gelegen. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein praktisches Badezimmer, das mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.

Über die Terrazzotreppe gelangt man in das Obergeschoss der Immobilie. Auf dieser Ebene ist der Boden mit echten Holzdielen belegt. Insgesamt stehen hier zwei geräumige Zimmer zur Verfügung, die als ruhige Rückzugsorte dienen. Über ein bodentiefe Fensterelement in einem der Zimmer gelangt man auf das Flachdach mit Betondecke, welches in der Vergangenheit als Terrasse genutzt worden ist. Im Zuge der Dachsanierung der Garage wurde die Terrasse zurückgebaut. Ein weiteres Zimmer könnte als begehrter Kleiderschrank oder Büro dienen. Das Tageslichtbadezimmer auf dieser Etage ist komfortabel sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Das Dach wurde ca. 2010 neu eingedeckt und gedämmt. Der Dachboden bietet nützliche Abstell- und Lagerfläche und weitere Ausbaureserven.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert. Im Kellerbereich befinden sich funktionale Lagerräume, die für Ordnung und Abstellfläche sorgen, sowie die solide Ölheizung aus dem Jahr 1999 (B, 284,4 kWh, Öl, 1965, E), welche die Wärmeversorgung des Hauses übernimmt.

Der weitläufige Garten lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Freien ein, ob als Oase der Erholung oder als Spielwiese für Kinder. Des Weiteren bietet die Gartenfläche Potenzial für weitere Bebauung, da diese als Bauland genutzt werden kann.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial. Die lange Zufahrt, mit modernem Basalt Splitt belegt, bietet komfortabel Platz für mehrere Pkw und führt direkt zu dem Innenhof. Dieser Bereich, der geschickt aus der ehemaligen Garage entstanden ist, versprüht eine einladende Atmosphäre und verwandelt die Fläche in einen echten Wohlfühlort. Diese freistehende Immobilie bietet weiteres Potential für individuelle Modernisierungen und Gestaltungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Der Kaufpreis beträgt 259.000,- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg-Lieck
- > 4,5 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-062-NT



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

Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer herrlich ruhigen und zugleich optimal angebotenen Wohnlage im Heinsberger Ortsteil Lieck. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einem familienfreundlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der näheren Umgebung bequem erreichbar.

Ein großer Pluspunkt der Lage ist die sehr nah gelegene Heinsberger Innenstadt, die sich ebenso wie die umliegenden Ortschaften schnell und unkompliziert erreichen lässt.

Gleichzeitig bietet die Umgebung ein Höchstmaß an Wohn- und Lebensqualität, da sich Natur und Naherholung quasi vor der Haustür befinden. Ein absolutes Highlight ist dabei der nahegelegene Lago Laprello: Dieses beliebte Naherholungsgebiet bietet fantastische Freizeitmöglichkeiten und lädt zum Schwimmen, Tretbootfahren, zu ausgedehnten Spaziergängen oder einfach zum Entspannen am Wasser ein. Der neu errichtete Spielplatz ist fußläufig zu erreichen.

Diese perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, hohem Freizeitwert und einer überaus praktischen Infrastruktur macht die Wohnlage besonders attraktiv.

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>

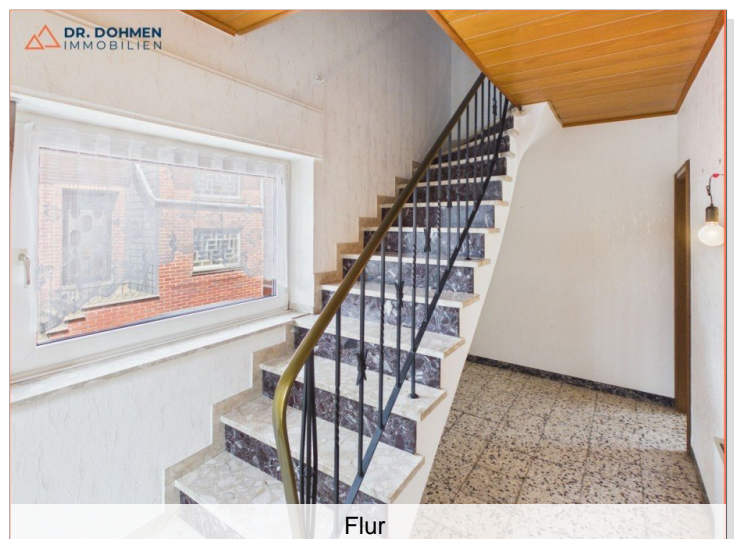
Objektbilder:



Front



Front

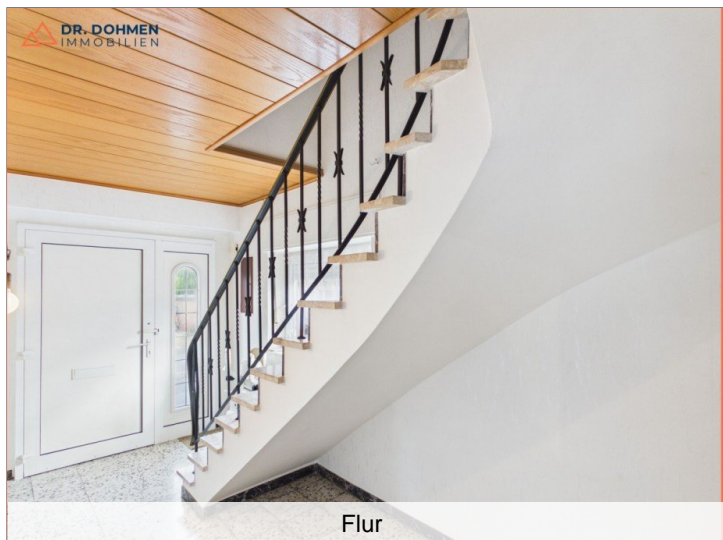


Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg-Lieck
- > 4,5 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-062-NT



Flur



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Zugang Keller u. Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg-Lieck
- > 4,5 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-062-NT



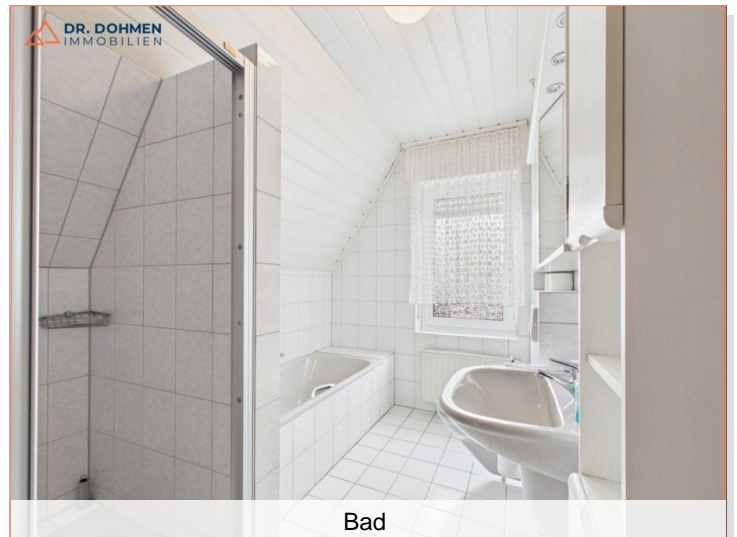
WC



Flur OG



Garage/Innenhof



Bad



Garage/Innenhof



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg-Lieck
- > 4,5 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-062-NT



Kinderzimmer



Garten



Büro



Garten



Garten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg-Lieck
- > 4,5 Zimmer

- > 87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-062-NT



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.