

EXPOSÉ

Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Garten & Stellplatz in attraktivem Neubau in Heinsberg-Dremmen

 IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 52525 Heinsberg
Baujahr: 2023
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.797 m²
Hausgeld (ca.): 368,- €
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 289.000,-

> Erdgeschosswohnung

> Heinsberg

> 3 Zimmer

> 75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 116996138



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	2023
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	3.797 m ²
Kaufpreis	289.000,- €
Hausgeld (ca.)	368,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	17 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-11-03
Energieausweis gültig bis	2033-11-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Diese hochwertig ausgestattete drei Zimmer Erdgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 2023 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten und drei Etagen. Das Gebäude präsentiert sich in zeitgemäßer Architektur und bietet dank seines

barrierefreien Konzepts einen hohen Wohnkomfort für jede Lebenssituation. Die Wohnung ist ideal geeignet für Singles, Paare und Senioren, die Wert auf moderne Ausstattung, energieeffiziente Technik und einen privaten Außenbereich legen.

Beim Betreten der ca. 75 m² großen Wohnung öffnet sich eine einladende Diele, deren großformatige Bodenfliesen sich harmonisch durch die gesamte Wohnfläche ziehen. Eine Fußbodenheizung, gespeist durch eine effiziente Wärmepumpenanlage, sorgt in allen Räumen für ein behagliches Klima und niedrige Energiekosten. Die klare Raumaufteilung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, einen Wohn & Essbereich mit offener Küche, ein Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur ca. 12 m² großen Terrasse. Hier genießt man nicht nur sonnige Stunden, sondern auch den angrenzenden privaten Gartenanteil, ein idealer Ort für entspannte Momente, Pflanzbeete oder gemütliche Stunden im Freien. Von der Terrasse aus fällt der Blick über den gepflegten Garten auf ein weitläufiges Feld, das eine offene Atmosphäre und ein natürliches, ruhiges Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung überzeugt zudem mit einem modern ausgestatteten Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher Dusche, schicken Armaturen und stilvollen Fliesen. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt das Platzangebot und bietet Raum für Haushaltstechnik oder Vorräte.

Dank der barrierefreien Ausführung, einschließlich ebenerdiger Zugänge, eignet sich die Wohnung hervorragend für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Der Neubau wurde nach aktuellen energetischen Standards errichtet und bietet eine zukunftsorientierte, nachhaltige Wohnlösung.

Diese Erdgeschosswohnung stellt eine attraktive Option für Eigennutzer dar, die modernen Wohnkomfort in ruhiger, gepflegter Umgebung suchen.

Von dem monatlichen Hausgeld in Höhe von 368,00 EUR entfallen 295,00 EUR auf umlagefähige Kosten, 50 EUR auf nicht umlagefähige Kosten und 23,00 EUR auf die Erhaltungsrücklage.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 289.000 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.

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996138



gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Dremmen, Heinsberg und den Kreis Heinsberg

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:



Hausflur



Hausflur (2)



Hauseingang



Wohnungstür

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007

info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996138



Eingangsbereich Wohnung



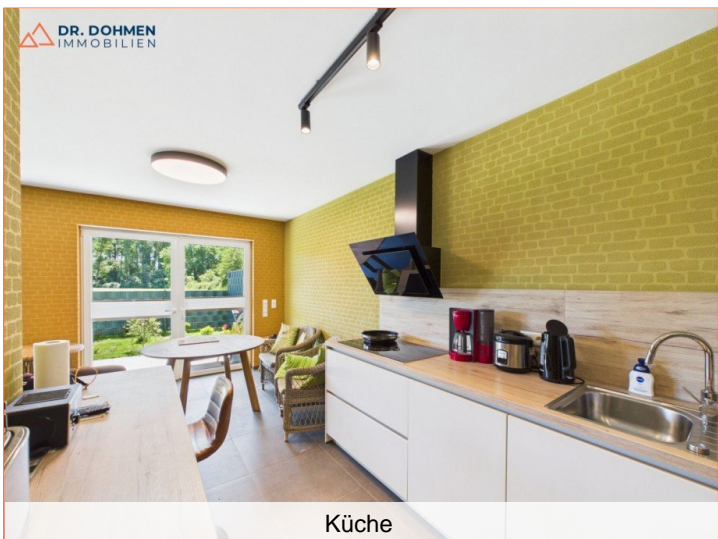
Küche (2)



Hauswirtschaftsraum



Wohnbereich



Küche



Wohnbereich (2)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996138



Wohnbereich (3)



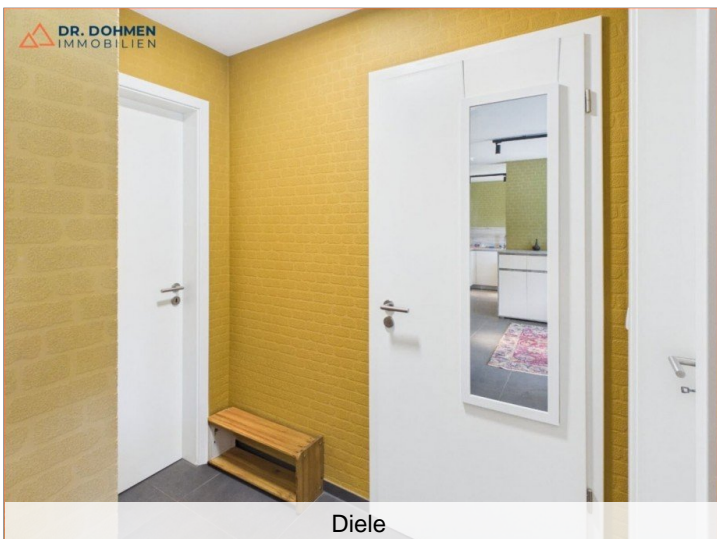
Badezimmer



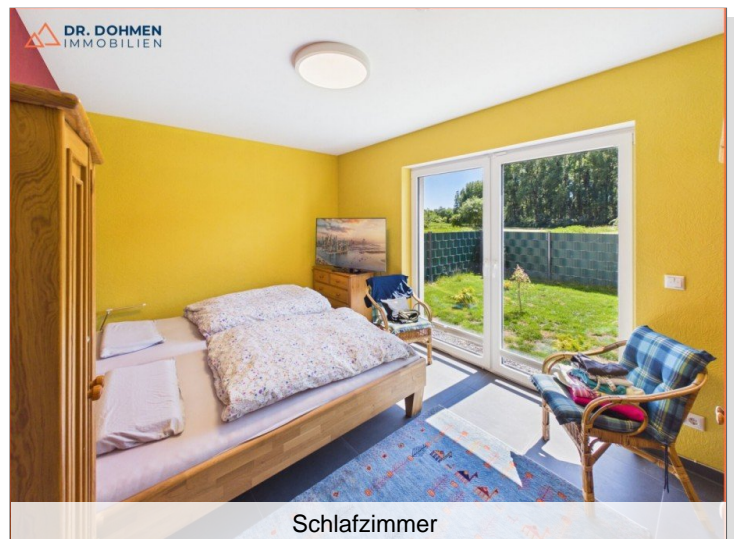
Wohnbereich (4)



Zimmer



Diele



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996138



Garten



Terrasse



Drohnenaufnahme

DR. DOHMEN | Ihr Immobilienmakler
IMMOBILIEN | 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

> Erdgeschosswohnung

> Heinsberg

> 3 Zimmer

> 75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 116996138



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.