

EXPOSÉ

Charmanter Bungalow auf großzügigem Grundstück in Waldfeucht-Hontem



ECKDATEN

Objektart: Bungalow
Adresse: 52525 Heinsberg / Hontem
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 122 m²
Grundstücksfläche (ca.): 4.150 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

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

- > Bungalow
- > Heinsberg / Hontem
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-060-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	52525 Heinsberg / Hontem
Baujahr	1966
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	122 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	4.150 m ²
Kaufpreis	259.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	304,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1966 befindet sich auf einem ca. 1.400 m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Waldfeucht-Hontem. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 122 m² auf einer Ebene sowie zahlreiche Nutzflächen im Keller und auf dem Dachboden. Ein besonderes Highlight ist die mitverkaufte Apfelbaumwiese mit einer Fläche von ca. 1.470 m² sowie die dahinterliegende Waldfläche von ca. 1.280 m², die das großzügige Grundstücksangebot eindrucksvoll

ergänzen. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 4150 m. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und direktem Bezug zur Natur suchen.

Bereits die großzügige Zufahrt, die gepflegte Vorgartengestaltung sowie die klassische Bungalow-Architektur vermitteln einen soliden und einladenden Eindruck. Das Haus befindet sich in einem altersbedingten, modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Basis, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Im zentrale Eingangsbereich befindet sich die geräumige Diele, welche einen angenehmen Zugang zu allen Wohnräumen schafft. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn/Esszimmer mit einer Fläche von ca. 35 m². Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und bietet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkonbereich mit Blick ins Grüne.

Die angrenzende Küche, mit Zugang zur Terrasse, verfügt über eine praktische Größe und bietet ausreichend Platz für moderne Gestaltungsideen. Drei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf der Wohnebene.

Der vollunterkellerte Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere großzügige Kellerräume, ein Heizungsraum sowie verschiedene Abstell- und Hobbyflächen bieten reichlich Stauraum und Platz für individuelle Anforderungen. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1982 und einem Kombiofen. (B, 304,7 kWh, Öl, 1966, H)

Auch der Dachboden beeindruckt durch seine außergewöhnliche Größe und bietet zusätzliche Lagerreserven.

Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien. Die weitläufigen Außenflächen bieten beste Voraussetzungen für Naturliebhaber, Familien, Hobbygärtner oder Tierhalter. Die Apfelbaumwiese verleiht dem Anwesen einen besonderen Charme und schafft eine idyllische Verbindung zwischen Wohnen und Natur. Die anschließende Waldfläche sorgt für zusätzliche Privatsphäre und unterstreicht den einzigartigen Charakter dieser Immobilie.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 259.000 EUR

Lagebeschreibung:

Idyllische Landschaft und malerische Bruchwälder Waldfeucht ist eine kleine idyllische Gemeinde mit ca. 10.000 Einwohnern und liegt an der Grenze zu den Niederlanden im Dreieck Heinsberg-Sittard-Roermond.

Eckdaten

> Bungalow

> Heinsberg / Hontem

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-060-YH



Im Ort gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger und kleine Läden für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Versorgung.

In Waldfeucht und Waldfeucht-Haaren befinden sich Kindergärten und Schulen. In der nahegelegenen Kreisstadt Heinsberg gibt es attraktive Geschäfte, günstige und umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie alle weiterführenden Schulen.

Neben der allgemeinen guten ärztlichen Versorgung steht hier ein modernes Krankenhaus zu Verfügung.

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist durch die Landwirtschaft, zahlreiche Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen geprägt. Die vor der Haustür liegenden Waldgebiete, auch auf der niederländischen Seite, bieten Naturliebhabern sowie Reiterfans die Möglichkeit zu ausgedehnten Wanderungen und Ausritten auf angelegten Reitwegen. Waldfeucht ist heute eine attraktive Wohngemeinde mit hohem Freizeitwert zwischen Wurm und Maas.

Das rund 10.000 Einwohner zählende Waldfeucht liegt westlich von Heinsberg in der Region Seltkant zwischen den Flüssen Wurm im Osten und Maas im Westen. Nach Westen hin bildet die Staatsgrenze zwischen dem Königreich der Niederlande und der Bundesrepublik Deutschland auf etwa 10 km Länge gleichzeitig die Gemeindegrenze.

Die Fahrzeit zur Autobahnauffahrt der A46 nach Düsseldorf und Köln beträgt ca. 15 Minuten. Aachen ist über niederländische Nationalstraßen schnell erreicht.

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 (2)



Front (3)



Luftbild

Eckdaten

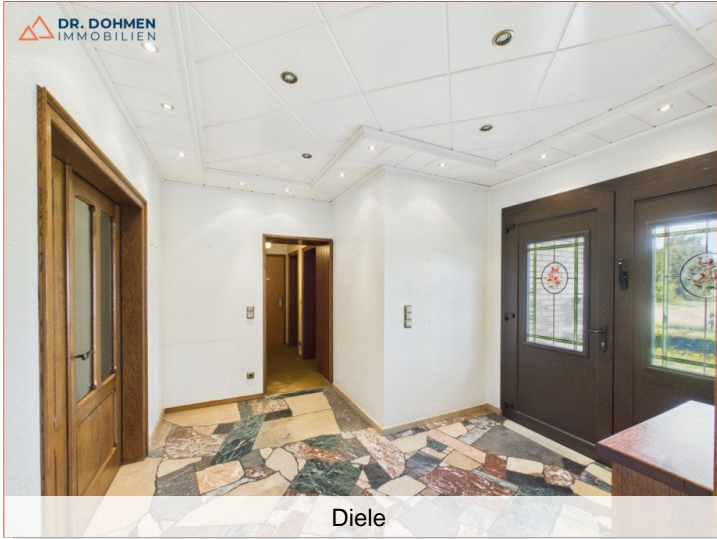
> Bungalow

> Heinsberg / Hontem

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-060-YH



Diele



Zimmer



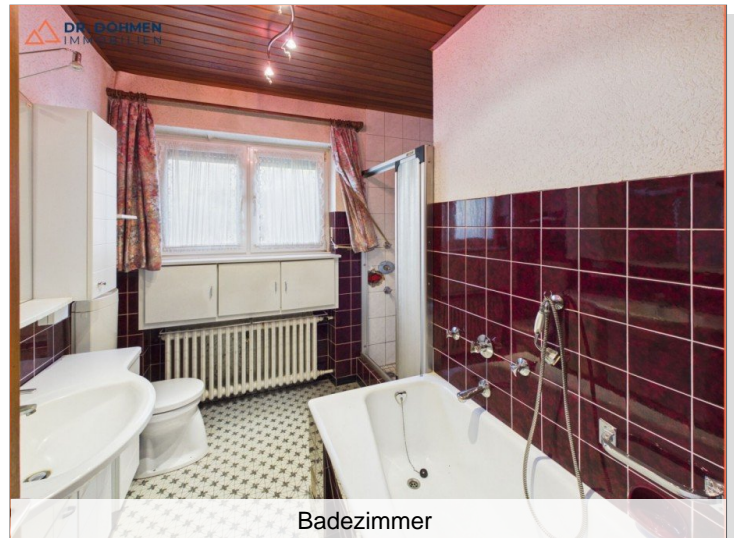
Flur



Schlafzimmer



Zimmer



Badezimmer

Eckdaten

> Bungalow

> Heinsberg / Hontem

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-060-YH



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Keller Flur



Wohnzimmer



Keller

Eckdaten

> Bungalow

> Heinsberg / Hontem

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

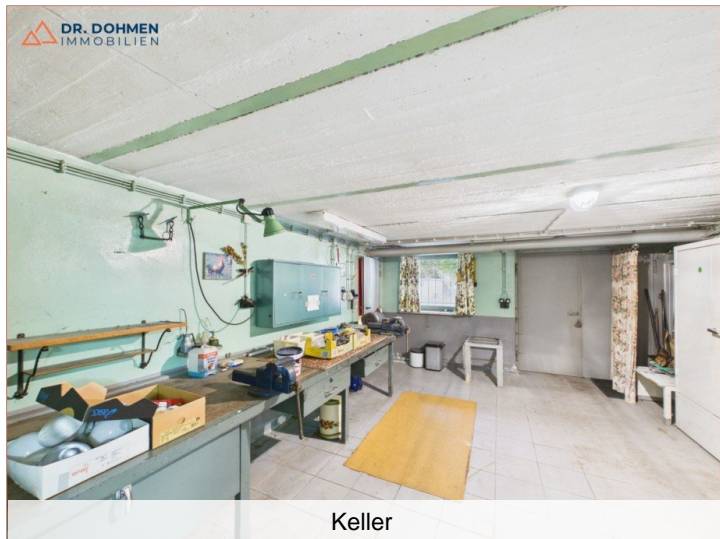
> Objektnummer: 26-060-YH



Keller



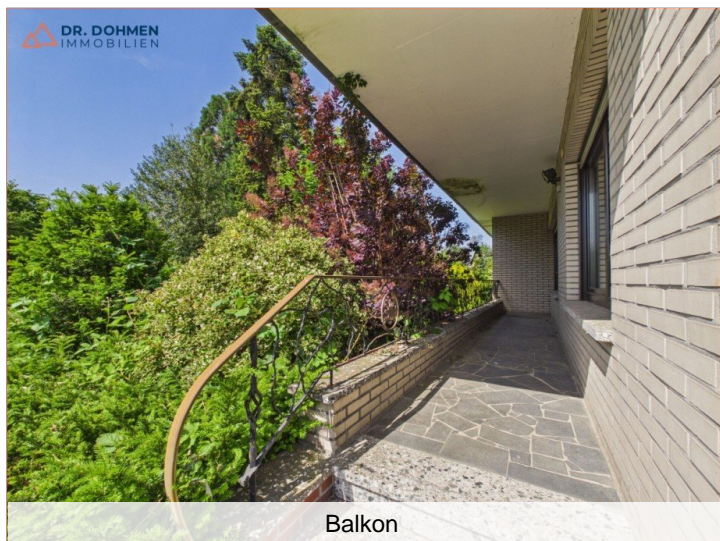
Terasse



Keller



Terasse (2)



Balkon



Garten

Eckdaten

> Bungalow

> Heinsberg / Hontem

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-060-YH



Garten (2)



Rückansicht



Holzhütte



Front (4)



Holzhütte (2)

> Bungalow

> Heinsberg / Hontem

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-060-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.