

EXPOSÉ

Charmantes Einfamilienhaus mit Baugrundstück in Heinsberg-Dremmen

IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 52525 Heinsberg / Dremmen
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 759 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 198.000,-

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Dremmen
- > 4,5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-065-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52525 Heinsberg / Dremmen
Baujahr	1955
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	759 m ²
Kaufpreis	198.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	235 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Heinsberg-Dremmen präsentiert sich diese massiv errichtete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1955 auf einem ca. 759 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 100 m², einer Garage sowie einem liebevoll angelegten Garten bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für alle, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen. Der modernisierungs- und renovierungsbedürftige Zustand eröffnet dabei vielfältige Möglichkeiten, die eigenen Wohnvorstellungen

zu verwirklichen.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt in dem großzügigen Grundstück. Die gesamte Grundstücksfläche ist als Bauland ausgewiesen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, den linken Grundstücksbereich zusätzlich zu bebauen. Dadurch bietet die Immobilie nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern auch interessante Perspektiven für eine Erweiterung, einen Neubau oder eine langfristige Wertentwicklung. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt ca. 160.000 EUR, sodass ein wesentlicher Teil des Kaufpreises bereits durch den Grundstückswert abgedeckt wird und lediglich der verbleibende Kaufpreisanteil auf das bestehende Wohnhaus entfällt.

Die klassische Rotklinkerfassade, das Satteldach und die Garage der Immobilie vermitteln einen gepflegten und zeitlosen Eindruck. Vor dem Haus stehen befestigte Stellflächen zur Verfügung.

Über den Hauseingang gelangen Sie in die helle Diele mit zentralem Treppenhaus. Von hier aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Angrenzend an den Essbereich befindet sich die separate Küche mit funktionaler Einbauküche sowie ein praktischer Abstellraum. Direkt angrenzend erweitert die überdachte Terrasse den Wohnbereich mit schönem Blick ins Grüne. Ein Gäste-WC fehlt im Erdgeschoss natürlich nicht.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. In einzelnen Räumen sind Setzungs- beziehungsweise Putzrisse vorhanden, die im Rahmen einer Sanierung fachgerecht überprüft werden sollten.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit Empore ergänzt das Raumangebot um einen weiteren vielseitig nutzbaren Bereich.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Kellergeschoss mit Heizungsraum und einem großzügigen Allzweckraum zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 1998. (B, Gas, 235 kWh, 1995). Die Fenster der Immobilie sind überwiegend mit doppelverglasten Isolierglasfenstern aus dem Jahr 1980 ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der mit seiner gepflegten Bepflanzung, weitläufigen Rasenflächen und eingewachsenen Sträuchern eine angenehme Privatsphäre bietet. Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen ein. Ein separates Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien. Die vorhandene Garage rundet das Platzangebot komfortabel ab.

Diese Immobilie bietet weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Neben der Möglichkeit, ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, eröffnet das vollständig als Bauland ausgewiesene Grundstück mit zusätzlicher Bebauungsmöglichkeit gemäß Bebauungsplan attraktive Perspektiven für die Zukunft. Eine seltene

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Dremmen
- > 4,5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-065-YH



Gelegenheit, Wohnen, Wertbeständigkeit und Entwicklungspotenzial in einer gefragten Wohnlage miteinander zu verbinden.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 198.000 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 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:



Diele EG



Wohn&Esszimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Dremmen
- > 4,5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-065-YH



Küche



Zimmer



Überdachte Terrasse



Zimmer



Flur 1.OG



Badezimmer

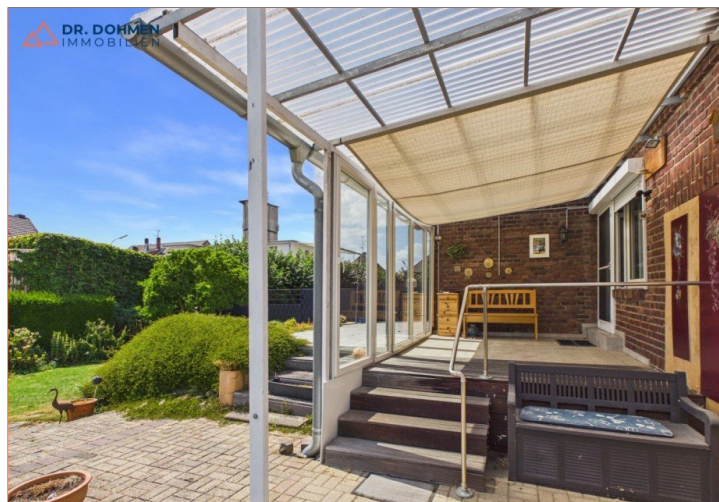
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Dremmen
- > 4,5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-065-YH



DG



Terrasse



DG



Garten



Holzhütte



Front

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Dremmen
- > 4,5 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-065-YH



Drohne



im Immobilienmarkt
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

> Doppelhaushälfte

> Heinsberg / Dremmen

> 4,5 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-065-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.