

# EXPOSÉ

## Charmantes Einfamilienhaus mit Potential, großem Garten und Werkstatt in Geilenkirchen-Immendorf

 IMMOBILIEN

### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 52511 Geilenkirchen  
Baujahr: 1900  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 117 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 143 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 915 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 239.000,-**

> Einfamilienhaus

> Geilenkirchen

> 5 Zimmer

> 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 26-030-NT



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52511 Geilenkirchen
Baujahr	1900
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	117 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	915 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	239.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
Sonstiges	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	366,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1945
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57

## Objektbeschreibung:

Diese Immobilie besteht aus einer besonderen Kombination aus einem Wohnhaus sowie einer separaten Werkstatt. Die Wohnimmobilie und die Kleingewerberäume befinden sich auf einem ca. 915 m<sup>2</sup> großem Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Handwerker oder Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1900 in massiver Bauweise errichtet und ca. 1945 neu aufgebaut. Die Wohnimmobilie verfügt über ein klassisches Satteldach, welches ca. 2000 erneuert wurde. Die Immobilie wurde ca. 1992 teilrenoviert, die Heizung und Heizungskörper wurden in diesem Zuge ausgetauscht, die Fenster wurden durch doppelt verglaste Isolierkunststofffenster ersetzt und die Fliesen im Erdgeschoss sind neu verlegt worden. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde ebenfalls modernisiert.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den Innenhof, was dem Objekt einen privaten Charakter verleiht. Beim Betreten der Immobilie gelangt man in den zentralen Flur, hier findet eine Garderobe ihren Platz. Zu der linken Seite befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Rechts befindet sich die geräumige Küche, die genügend Fläche für einen Essbereich bietet. Angrenzend an die Küche befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit praktischem Zugang sowohl zum Innenhof als auch zum Garten. Vom Hauswirtschaftsraum erreicht man zudem ein Tageslichtbad, ausgestattet mit WC, Waschbecken und Dusche.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer ist als Durchgangszimmer gestaltet, ein weiteres verfügt über einen eigenen Balkon. Der Balkon wurde ca. 1992 mit witterungsbeständigen Fliesen modernisiert und das Geländer wurde erneuert. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Tageslichtbad mit WC, Waschbecken und Dusche.

Der Gewölbekeller der Immobilie bietet zusätzliche Lagerfläche. Die Heizungsanlage befindet sich in einem Anbau, welcher ca. 1970 errichtet worden ist. Hierbei handelt es sich um eine Ölheizung aus dem Jahr 1999 (B, 366,9 kWh, Öl, 1900, H). In einem weiteren Anbau befindet sich der dazugehörige Tank der Öl-Heizung.

Der Gartenbereich überzeugt mit einer angenehmen Größe und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Rasenfläche befinden sich hier ein ehemaliger Hühnerstall sowie einem Gewächshaus. Dieses eignet sich ideal für Selbstversorger oder Gartenliebhaber.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die ca. 1965 errichtete Kleingewerbereinheit, die ehemals als Druckerei genutzt wurde. Die Einheit bietet ca. 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie verfügt über eine separate Zufahrt auf der linken Seite der Hausfront und ist somit unabhängig vom Wohnhaus erreichbar. Die Werkstatt ist in drei Räume unterteilt und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Handwerkswerkstatt, Lagerfläche oder für gewerbliche Zwecke. In dieser Einheit sind einfachverglaste Holzrahmenfenster verbaut. Vor der Gewerbereinheit befinden sich eine Zufahrtsfläche bzw. ein Innenhof sowie eine zusätzliche Grünfläche.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potenzial, die sowohl durch ihre Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche als auch durch die großzügige Grundstücksstruktur überzeugt. Mit entsprechenden

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-NT



Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein individuelles Wohn- und Nutzungskonzept realisieren.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 239.000,- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen.

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:

Die Immobilie befindet sich in Geilenkirchen, einer gefragten Stadt im Kreis Heinsberg, die durch ihre gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie an das nahegelegene Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

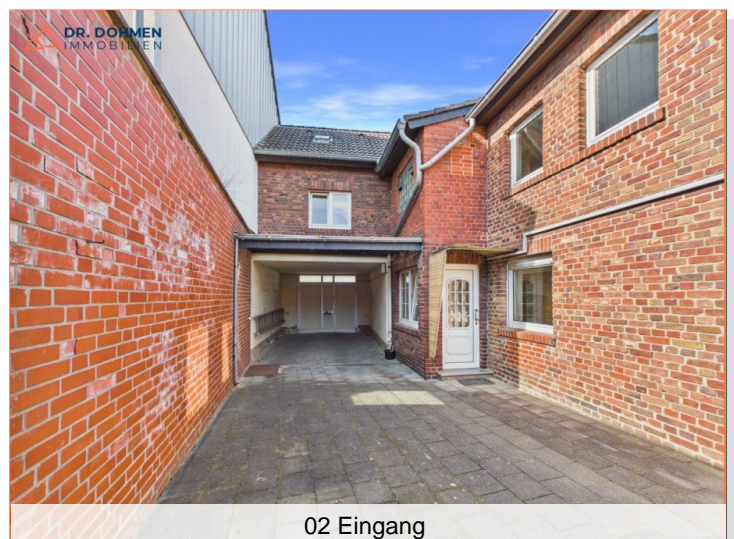
Geilenkirchen bietet ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen und einem ausgewogenen Mix aus urbaner Versorgung und naturnaher Umgebung. Die umliegenden Wohngebiete sind geprägt von einer gepflegten Nachbarschaft und einem ruhigen, angenehmen Wohncharakter. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der grenznahen Lage im westlichen Nordrhein-Westfalen.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Wohnlage und umfassender Nahversorgung macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Selbstständige 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:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-NT



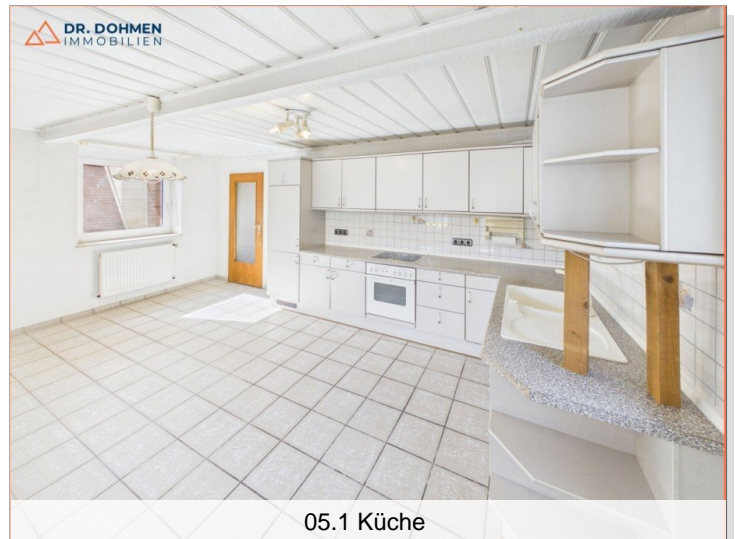
03 Flur



05 Küche



04 Wohnzimmer



05.1 Küche



04.1 Wohnzimmer



06 Hauswirtschaftsraum

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-NT



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-NT



12 Bad OG



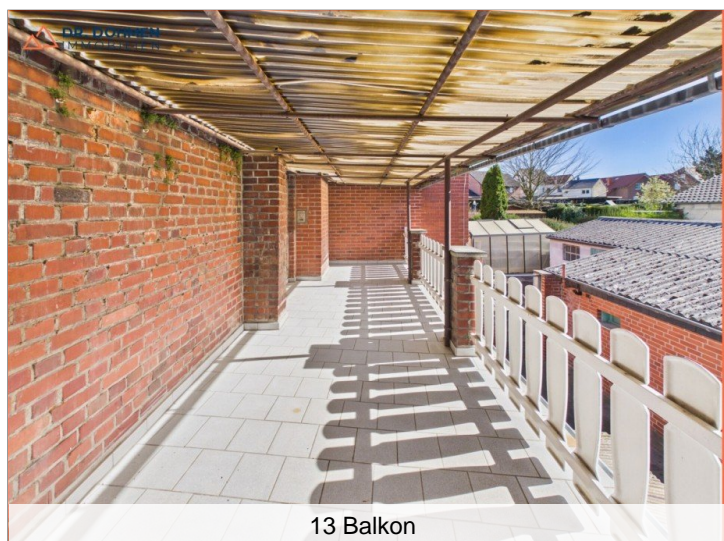
14 Innenhof



12 Schlafzimmer



15 Garten



13 Balkon



15.1 Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-NT



16 Rückwärtige Zufahrt Werkstatt



17.2 Werkstatt



17 Werkstatt



17.3 Werkstatt



17.1 Werkstatt



17.4 Werkstatt

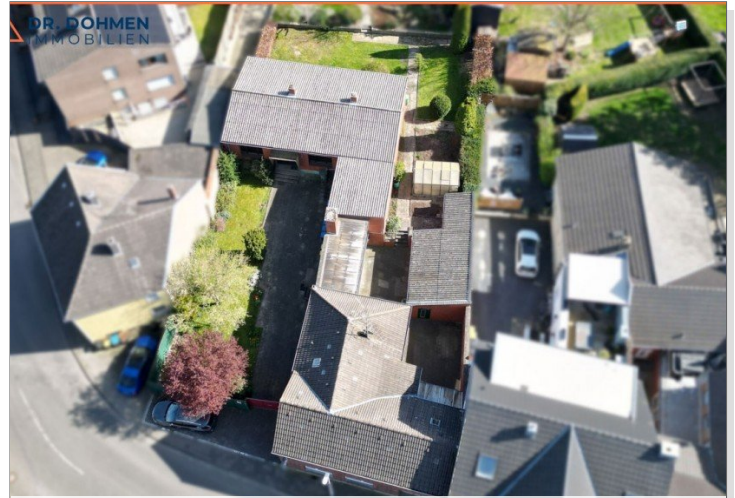
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-NT



17.5 Werkstatt



20-Grundstück



18 Vordere Zufahrt



19 Garten Werkstatt

**DR. DOHMEN** IMMOBILIEN | Ihr 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



- > Einfamilienhaus
- > Geilenkirchen
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-030-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.