

# EXPOSÉ

## Einfamilienhaus mit Potential in zentraler Lage von Heinsberg-Oberbruch



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 52525 Heinsberg  
Baujahr: 1920  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 117 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 88 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 584 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 169.000,-**

**Dr. Dohmen Immobilien GmbH**

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

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

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-058-NT



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1920
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	117 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	584 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	169.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	374,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1920
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Keller (ca.)	23 m <sup>2</sup>
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

## Objektbeschreibung:

Diese um ca. 1920 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 584 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern bietet die Immobilie eine solide Grundlage für Käufer, die ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen im Eigenheim verwirklichen möchten. Die Immobilie

befindet sich in einem einfachen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, moderne Standards und persönliche Gestaltungswünsche umzusetzen.

Durch einen Jägerzaun gelangt man zur seitlich gelegenen Hauseingangstür der Immobilie. Von der Diele, die Platz für eine Garderobe bietet, sind alle Bereiche der Doppelhaushälfte erreichbar. Zur rechten Seite befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, angrenzend bietet das Wohnzimmer genügend Platz für die Wohnzimmermöbel. Ein besonderes Detail ist der charmante Torbogen, über den man in die großzügige Küche gelangt. Ein zweiter Zugang verbindet die Küche wiederum direkt mit der Diele. Angrenzend an die Küche befindet sich ein funktionales Badezimmer, das neben WC, Waschbecken und Dusche auch über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt. Ein nützlicher Vorratsraum sowie der Zugang zu Terrasse und Garten vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss der Immobilie. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, die als ruhige Rückzugsorte fungieren und Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung bieten. Wohn-, Arbeits- und Schlafbereiche lassen sich hier flexibel miteinander kombinieren. Das Tageslichtbadezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet weitere Ausbaureserven. Derzeit befinden sich dort zwei zusätzliche Räume, die als Nutzfläche dienen können. Das Dach ist nicht gedämmt, was im Zuge einer Modernisierung optimiert werden sollte.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Im Kellerbereich befinden sich die Öl-Heizung aus dem Jahr 1988 (B, 374,9 kWh, Öl, 1920, H), die Öl-Tanks sowie weitere Lagerfläche.

Der großzügige Garten des Grundstücks lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Freien ein. Eine Terrasse ergänzt das attraktive Platzangebot im Grünen auf sinnvolle Weise und bietet einen idealen Ort zum Verweilen. Hier lässt sich mit gestalterischem Geschick eine private Oase der Erholung schaffen. Der Anbau mit drei weiteren Räumen bietet genügend Platz, um Gartengeräte oder Gartenmöbel unterzustellen. Einer dieser Räume wurde als Außenküche genutzt, in der man im Sommer ideal Grillabende vorbereiten kann.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial. Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Besondere an dieser Immobilie ist die Kombination aus der historischen Bausubstanz, dem großzügigen Grundstück und der Freiheit ein individuelles Projekt von Grund auf zu gestalten.

Der Kaufpreis beträgt 169.000,-- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-058-NT



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 Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Heinsberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, ansprechenden Gärten sowie einer insgesamt familienfreundlichen Nachbarschaft, die ein angenehmes und sicheres Wohngefühl vermittelt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in Heinsberg und der näheren Umgebung gut erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsangebote wie Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sportmöglichkeiten stehen in der Region in vielfältiger Form zur Verfügung.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig, sodass umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar sind. Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur in Heinsberg schätzen.

## 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>

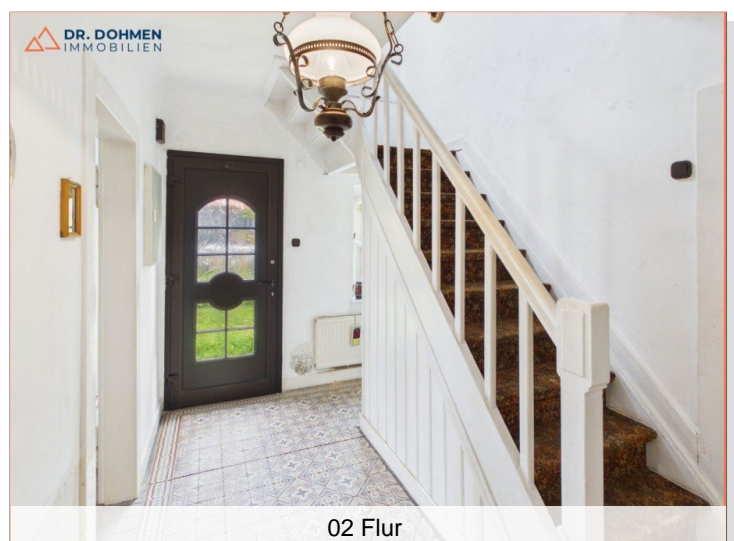
## Objektbilder:



01.1 Front



01.2 Front



02 Flur

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-058-NT



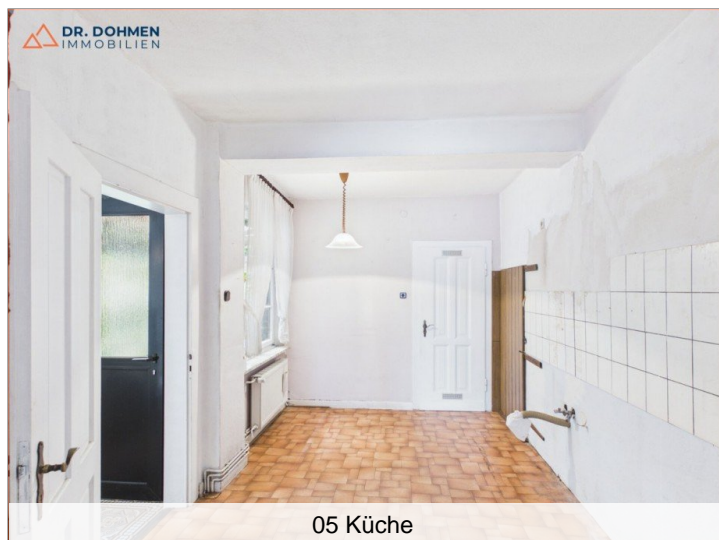
03 TV-Zimmer



04.1 Wohnzimmer



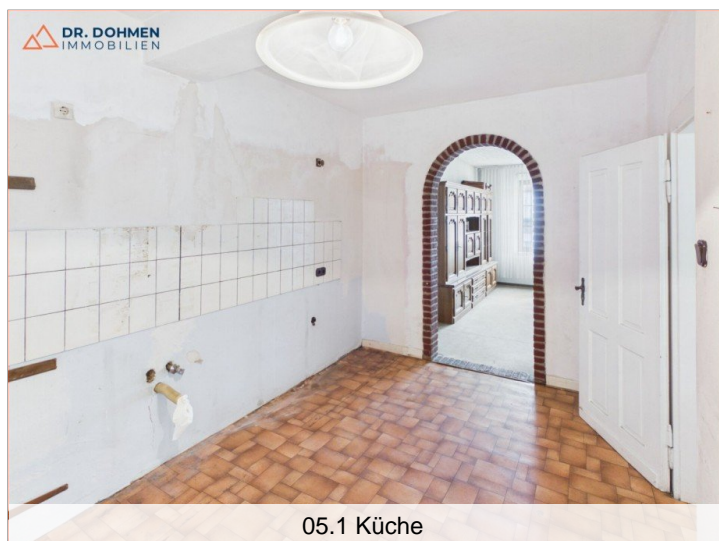
03.1 TV-Zimmer



05 Küche



04 Wohnzimmer



05.1 Küche

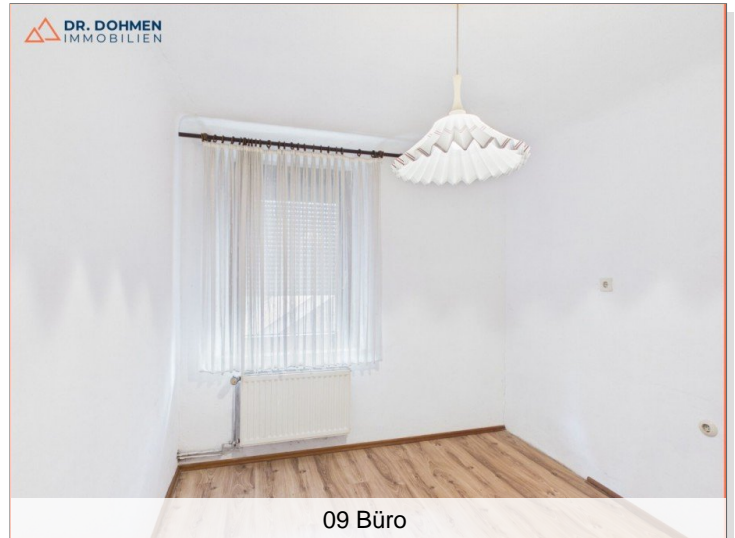
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-058-NT



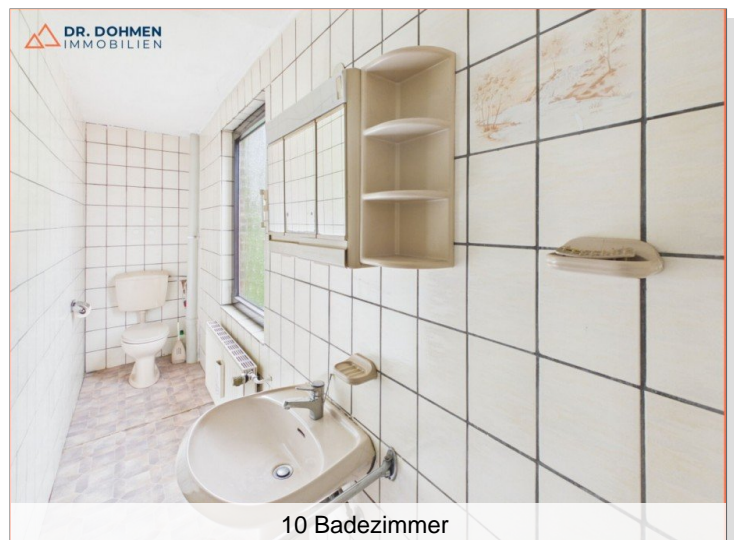
06 Badezimmer



09 Büro



07 Schlafzimmer



10 Badezimmer



08 Kinderzimmer



10.2 Badezimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg
- > 5 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-058-NT



11 Dachboden



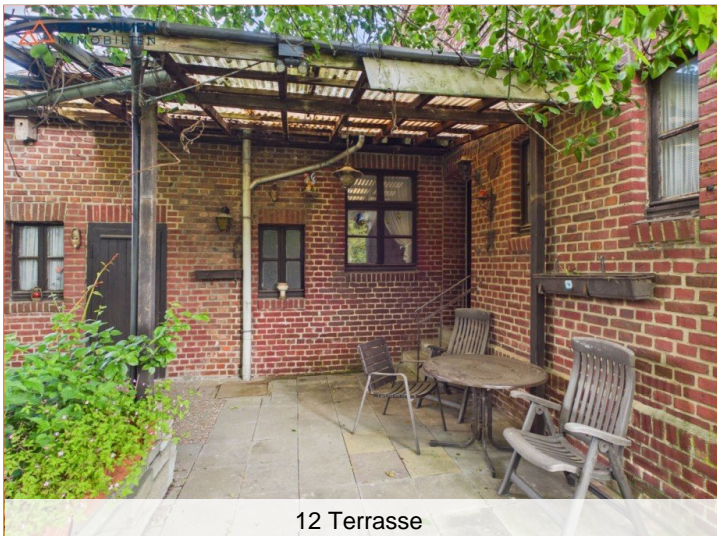
12.1 Terrasse



11.1 Dachboden



13 Garten



12 Terrasse



13.1 Garten

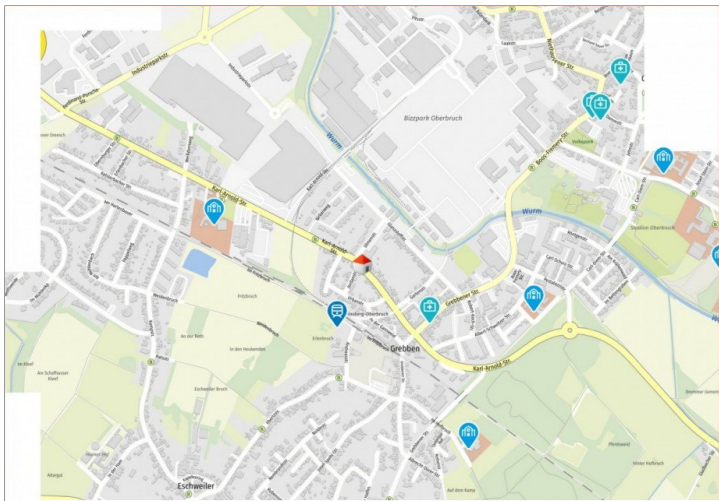
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg
- > 5 Zimmer

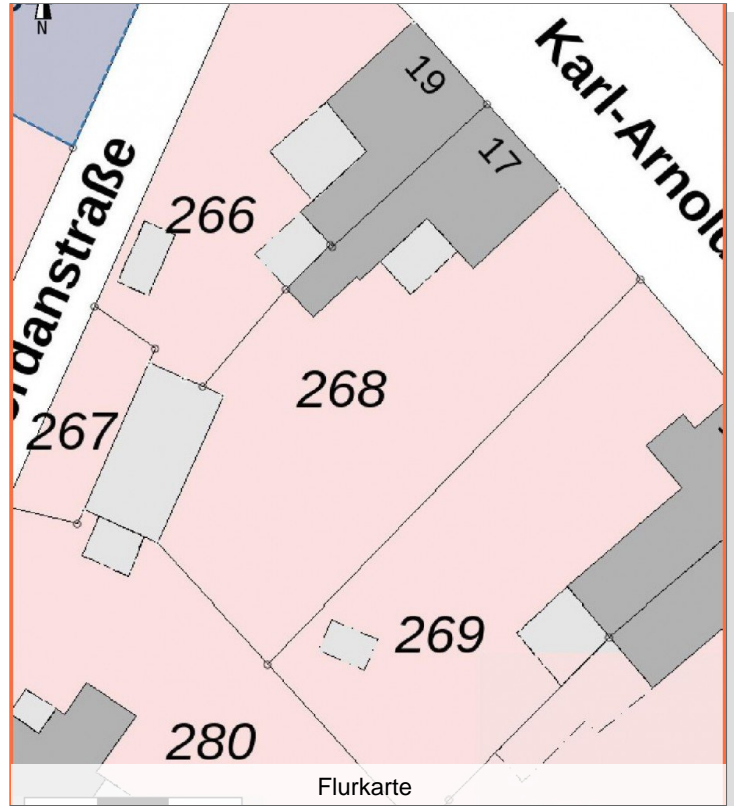
- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-058-NT



13.2 Garten



Geolizer Kartenausschnitt



Flurkarte

Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	374,90

Energieskala





> Doppelhaushälfte

> Heinsberg

> 5 Zimmer

> 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 26-058-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 Aufwändungersatz 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.