DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Familienhaus mit Garten und Stellplatz in Waldrandlage von Wassenberg



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 41849 Wassenberg
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 160 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis € 198.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004
Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	41849 Wassenberg
Baujahr	1965
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	160 m²
Kaufpreis	198.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1965
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen Anliegerstraße von Wassenberg in unmittelbarer, ruhiger Waldrandlage wurde diese Immobilie im Jahre 1965 als verklinkertes Reihenmittelhaus auf einem ca. 185 m² großen Grundstück errichtet und über die Jahre hinweg laufend modernisiert (u. a. Erneuerung sämtlicher Leitungssysteme im Jahr 2011, Kellerabdichtung 2015, modernisierte Badezimmer 2025 sowie Installation einer modernen Gas-Kombitherme aus dem Jahr 2023 mit Unterstützung durch Solarthermie für die Wasseraufbereitung). Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m² und ist funktionell aufgeteilt. Seitlich von der Immobilie rundet ein befestigter PKW-Stellplatz das Angebot ab.

Eine helle und freundliche Diele führt in den Eingangsbereich. Von hier aus sind die Küche mit einer modernen, glänzenden Einbauküche sowie das helle, gemütliche Wohn- und Esszimmer zugänglich. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen sowie einen Zugang zur nach Süden ausgerichteten, überdachten Sonnenterrasse und zum Garten. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein im Jahr 2025 vollständig modernisiertes Gäste-WC.

Eine Holztreppe führt ins Obergeschoss. Hier sind das großzügige Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, vorhanden. Das moderne Tageslichtbad wurde ebenfalls 2025 modernisiert und bietet mit einer Dusche, WC und Waschbecken moderne und elegante Sanitärobjekte. Große, zeitgemäße Fliesen prägen das Raumgefühl und sorgen für eine ruhige, fugenarme Optik sowie ein Höchstmaß an Eleganz.

Die Holztreppe führt weiter in das ausgebaute Dachgeschoss. Diese Etage eignet sich durch den eigenen, ebenso 2025 komplett neu gestalteten Sanitärbereich ideal als Rückzugsort für Jugendliche. Dort befinden sich ein freundlicher, lichtdurchfluteter dritter Schlafraum sowie das zweite Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Auch hier wurden großformatige, zeitgemäße Fliesen verwendet. Das Dachfenster sorgt dort für ausreichend viel Tageslicht. Des Weiteren ist die moderne Gasheizung in einem separaten Raum untergebracht.
Im Kellergeschoss der Immobilie befindet sich weitere Nutzfläche zum Lagern von Lebensmitteln oder Werkzeug. Der Hauswirtschaftsraum bietet genügend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der pflegeleicht angelegte Garten bietet eine Rasenfläche, einen idyllischen Fischteich mit Seerosen sowie einen praktischen Geräteraum zum Verstauen von Gartenutensilien und Fahrrädern.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als technisch gepflegtes und lichtdurchflutetes Zuhause, das sich perfekt für kleinere Familien oder Paare eignet. Während wesentliche Bereiche wie die Badezimmer, Heizung und Leitungssysteme bereits auf einem modernen Stand sind, bietet die Immobilie Spielraum, um sie mit eigenen handwerklichen Ideen ganz an den persönlichen Geschmack anzupassen. Die fantastische, naturnahe Lage im Grünen rundet dieses Angebot ideal ab.

Dieses familienfreundliche Wohnhaus wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und verkauft, das bedeutet, dass die Siedlungs-Nachbarschaft sich das große Grundstück teilt.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 198.000,-- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung vermittelt einen persönlichen Eindruck vor Ort. Zusätzlich steht im interaktiven Exposé ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung, der vorab einen umfassenden ersten Einblick ermöglicht.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT



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.

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder und Texte sind teilweise KI-generiert.

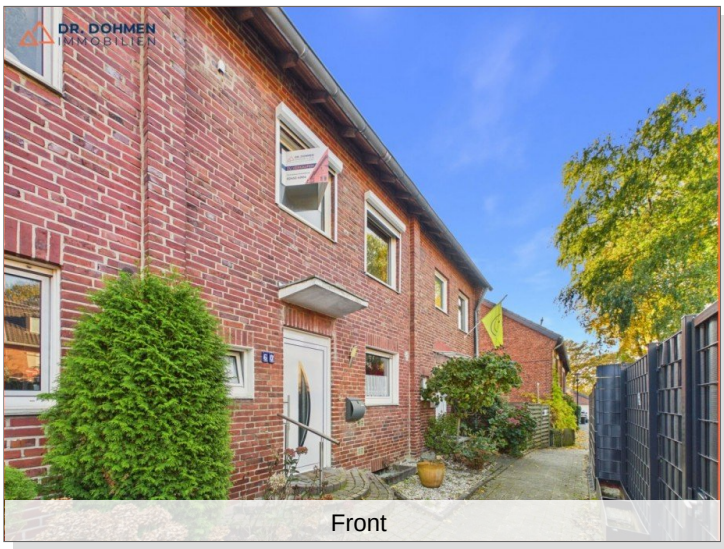
Lagebeschreibung:

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Wassenberg, einer Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen. Die Lage zeichnet sich durch ein gewachsenes Wohnumfeld mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung aus und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Die Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und Städte.

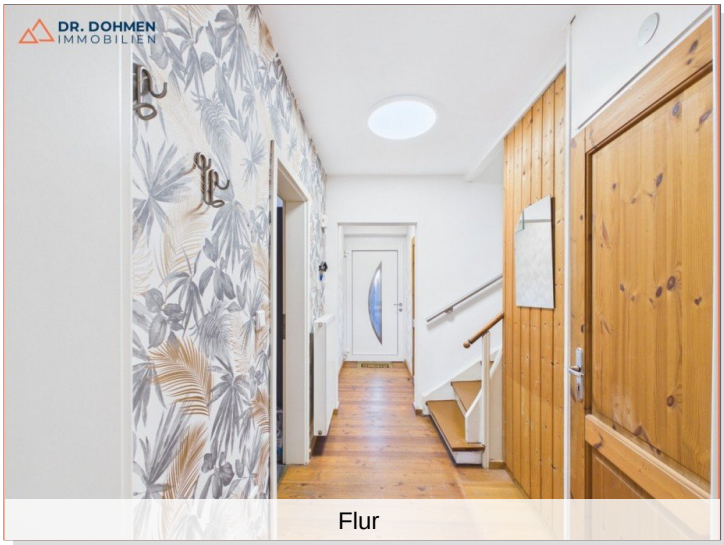
Sonstiges:

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

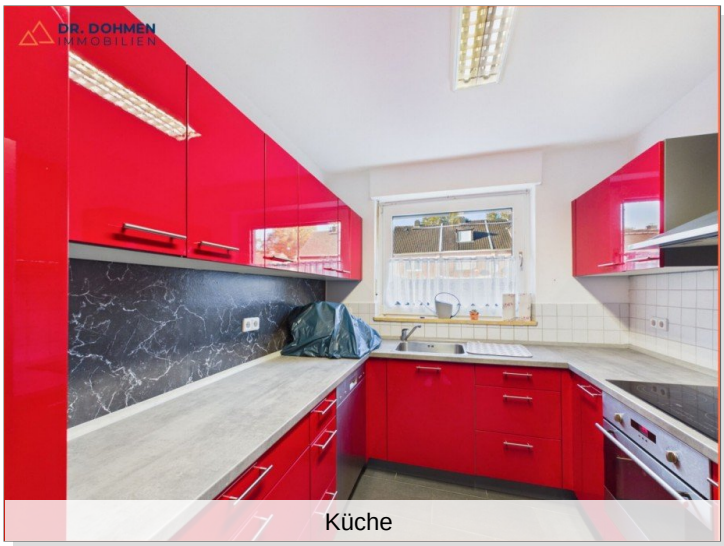
Objektbilder:



Front



Flur



Küche



Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT

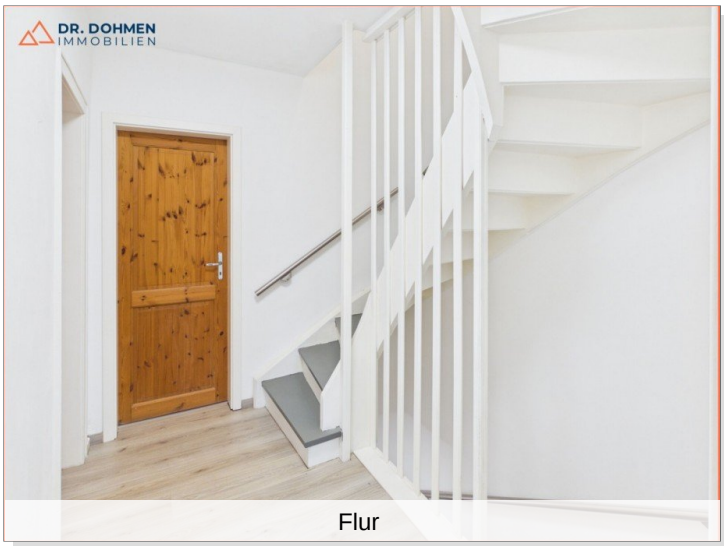




Wohnzimmer



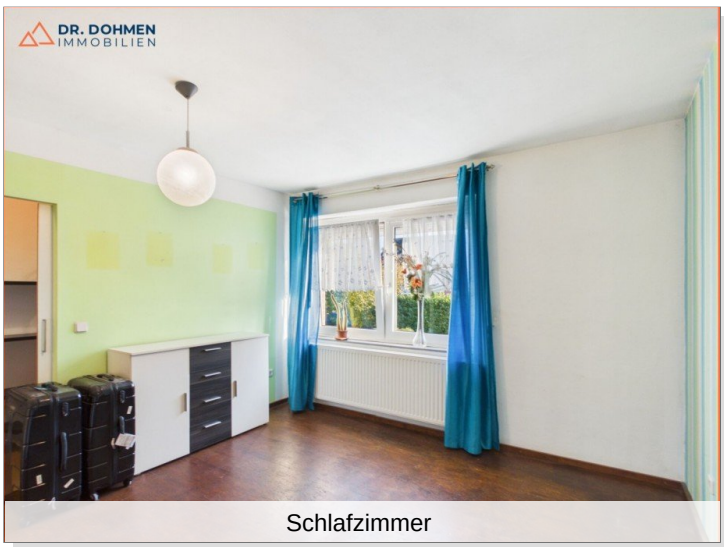
Begehbarer Kleiderschrank



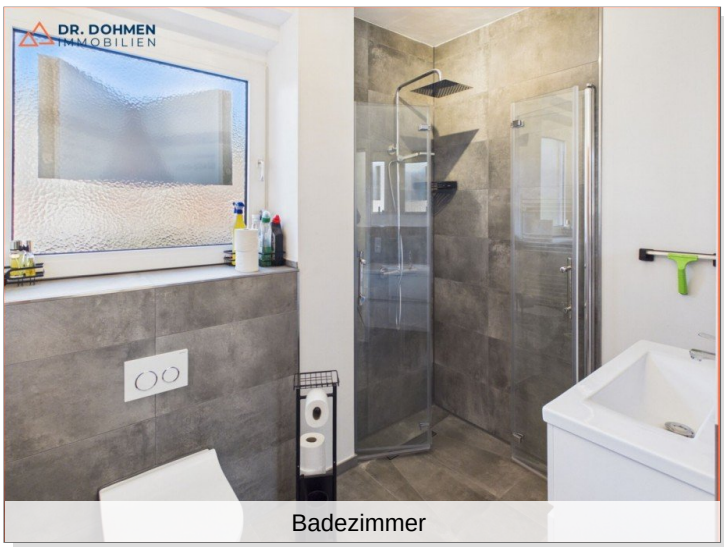
Flur



Büro



Schlafzimmer



Badezimmer

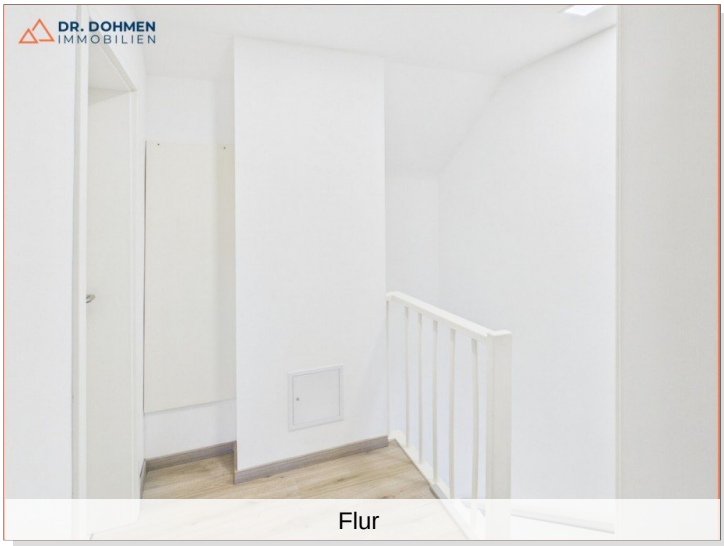
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

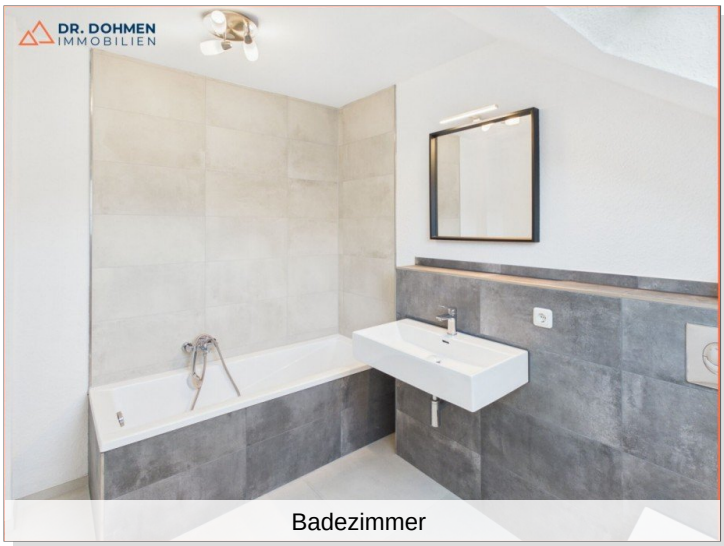
> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT




Flur


Badezimmer


Schlafzimmer


Badezimmer


Schlafzimmer


Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT





Terrasse



Garten



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT



Ansprechpartner:



Frau Nicola Thorenz

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-thorenz@dohmen-immobilien.com

Ihre Notizen:

Firmendaten:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128
52525 Heinsberg

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Martin Spelthann

Kontakt:

Telefon: 02452 4004
Telefax: 02452 4007
E-Mail: info@dohmen-immobilien.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.
Registergericht:Amtsgericht Aachen
Registernummer: HRB 10160

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 122 488 926

Aufsichtsbehörde:

Kreis Heinsberg
Valkenburgerstraße 45
52525 Heinsberg

https://www.kreis-heinsberg.de/

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
https://ec.europa.eu/consumers/odr.
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Wassenberg
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-111-NT



AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schrifliche 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 nachgewiesen 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de