DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Freistehendes Zuhause mit Garten und Garage in Erkelenz-Lövenich

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 41812 Erkelenz-Lövenich

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 115 m²

Grundstücksfläche (ca.): 656 m²

Anzahl Etagen: 1

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis € 239.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41812 Erkelenz-Lövenich
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	115 m²
Grundstücksfläche (ca.)	656 m²
Kaufpreis	239.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	199 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Immobilie wurde ca. im Jahr 1974 auf einem ca. 656 m² großen Grundstück in Erkelenz-Lövenich errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m².

Vor dem Haus befindet sich eine Rasenfläche mit angelegten Sträuchern, die je nach Jahreszeit das Gesamtbild des Hauses auflockern. Die gepflasterte und teilweise überdachte Zufahrt führt zur Garage, die ausreichend Platz für einen Pkw sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien bietet.

Durch die Haustür gelangt man in das zentrale Treppenhaus, das sowohl in den Keller als auch in das Dachgeschoss führt. Im Dielenbereich befindet sich ausreichend Platz für eine Kommode oder einen kleinen Garderobenbereich. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Kochküche das gegenüberliegende Esszimmer, das sich ideal als zentraler Ort für gemeinsame Mahlzeiten und das Familienleben anbietet. Daneben befindet sich das Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe und die bodentiefen Fenster- und Türelemente besonders freundlich und hell wirkt. Gleichzeitig eröffnen diese einen schönen Blick in den Außenbereich. Darüber hinaus steht im Erdgeschoss ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich beispielsweise als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt.

Im Dachgeschoss stehen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung. Diese Ebene bietet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich besonders für Familien mit entsprechendem Platzbedarf. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist.

Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt somit über wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere praktische Kellerräume sowie der Heizungsraum, in dem die Ölheizung aus dem Jahr 2009 untergebracht ist. Die entsprechenden Öltanks befinden sich ebenfalls im Keller, sodass ausreichend Abstell-, Lager- und Nutzfläche vorhanden ist (V, 199 kWh, Öl, 1974, F).

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den rückwärtigen Garten. Dieser verfügt über eine Rasenfläche sowie eine überdachte, geflieste Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Besonders hervorzuheben ist der idyllische Garten mit Teichanlage sowie schönem Baumbestand und angelegten Sträuchern. Zudem bietet die rückwärtige Feldrandlage einen schönen Blick ins Grüne und verleiht dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre.

Das Haus wurde in massiver Isospan-Bauweise errichtet. Dabei kommen Schalungselemente mit Betonkern zum Einsatz, die für damalige Verhältnisse bereits gute Isoliereigenschaften boten.

Die Immobilie befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld und verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Insgesamt bietet dieses Haus viel Potenzial zur individuellen Verwirklichung und eignet sich wunderbar für junge Familien, die ein Zuhause mit Platz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

© 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

> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

Der Kaufpreis dieser Immobilie in Erkelenz-Lövenich beträgt 239.000 Euro.

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.

Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Lövenich, Erkelenz und den Kreis Heinsberg

Lagebeschreibung:

Die Stadt zwischen Tradition und Fortschritt
Die florierende Stadt mit ca. 46.000 Einwohnern ist weit über die Grenzen hinaus bekannt. Spätgotische Backsteinbauten im historischen Stadtkern zeugen noch von der ehemaligen Festungs- und Handelsstadt. Im Gewerbegebiet bietet Erkelenz heute ein breites Spektrum an modernen Gewerben, die die Stadt zu einem attraktiven Standpunkt machen.

Die Stadt Erkelenz bietet für Familie und Unternehmen gleichermaßen einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsmittelpunkt. Familien lädt Erkelenz in seine neuen Wohngebiete ein. Kindergarten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sind vorhanden. Außerdem bieten sich in und um Erkelenz ausgiebige Kultur- und Freizeitangebote sowie viele Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Neben der allgemeinen guten ärztlichen Versorgung steht ein modernes Krankenhaus zur Verfügung.

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:

1

2

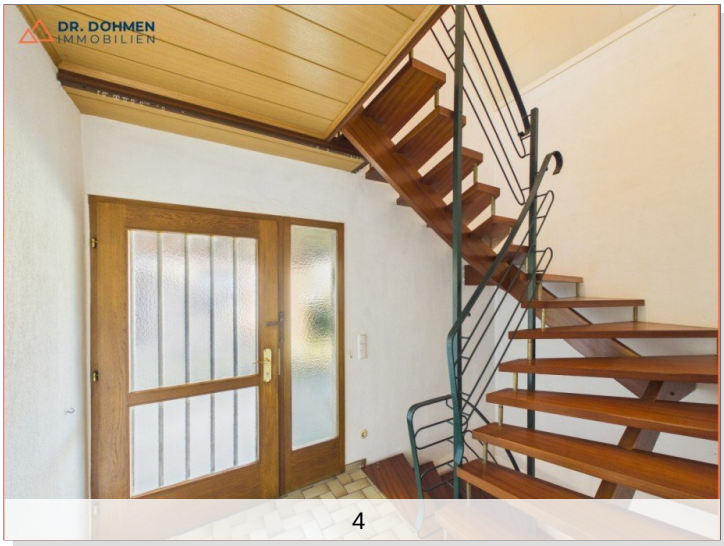
3

© 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

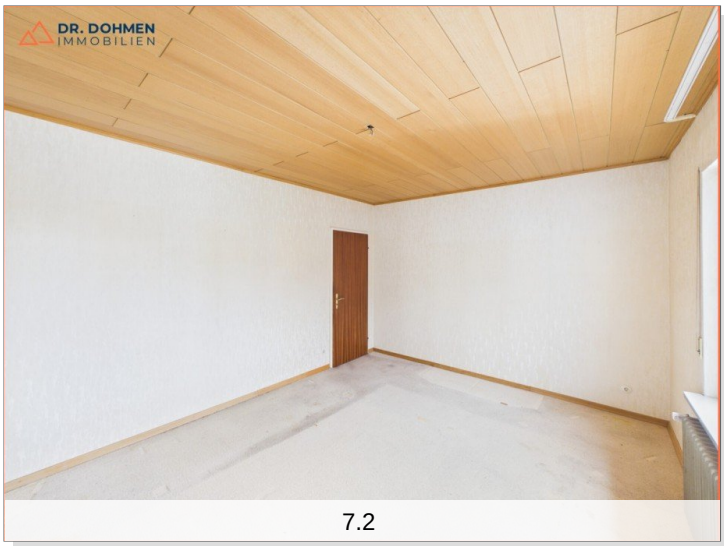
> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD



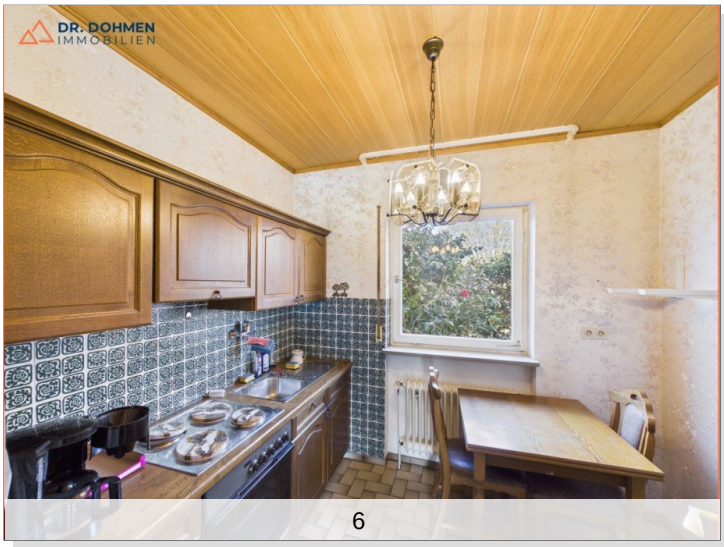
4

7.1

5



7.2



6

8.1

© 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

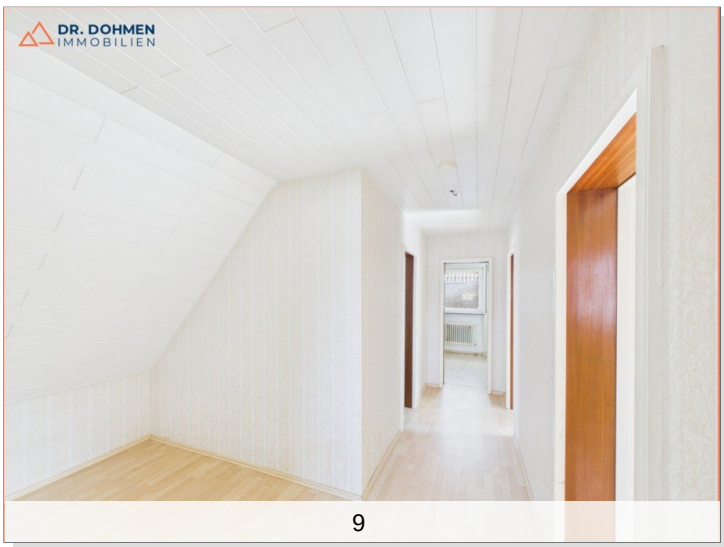
> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

8.2

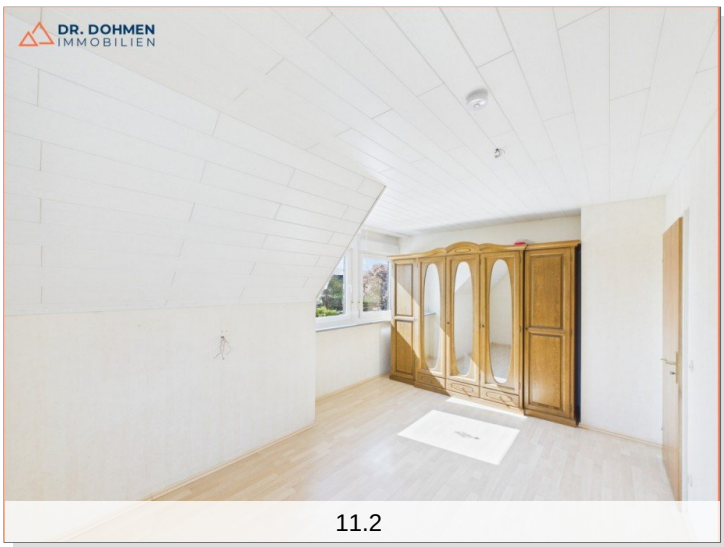
10.1

8.3

10.2



9



11.2

© 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

> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

11

13

12.1

14

12.2

16.2

© 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

> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

17

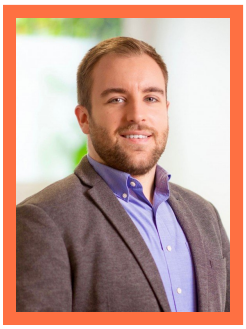
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

Ansprechpartner:



Herr Jonathan Düskau

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

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.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erkelenz-Lövenich
> 6 Zimmer
> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-091-JD

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