DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Großzügige 4-Zimmer Eigentumswohnung in Lövenich



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41812 Erkelenz
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 110 m²
Grundstücksfläche (ca.): 801 m²
Hausgeld (ca.): 250,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 119.000,-

© 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

> Etagenwohnung
> Erkelenz
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-114-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41812 Erkelenz
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m²
Grundstücksfläche (ca.)	801 m²
Kaufpreis	119.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	88 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Öl
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in Erkelenz-Lövenich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses, welches 1900 errichtet wurde. Mit ca. 110 m² Wohnfläche und vier Zimmern bietet die Wohnung ein angenehmes Platzangebot für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten im Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Der Zugang zum Haus erfolgt über ein großes Tor, durch das man in die gepflasterte Einfahrt gelangt. Von dort aus erreicht man die, den Eingangsbereich und das Treppenhaus des Gebäudes. Innerhalb der Wohnung führt der Flur zu den einzelnen Räumen und sorgt für eine praktische Erschließung der Wohnbereiche.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Wohnbereich, eine separate Küche mit vorhandener Einbauküche und Elektrogeräten sowie drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Dadurch können die Räumlichkeiten individuell an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden, sodass sowohl gemütliche Rückzugsorte als auch gemeinschaftlich genutzte Wohnbereiche geschaffen werden können.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sitzlandschaft und eine individuelle Einrichtung. Das Laminat in Holzoptik verleiht den Wohn- und Schlafräumen eine warme, wohnliche Atmosphäre und harmoniert mit den hellen Wandflächen. Die separate Küche ist mit einer Küchenzeile inklusive Ober- und Unterschränken, Arbeitsflächen und verschiedenen Elektrogeräten ausgestattet. Zusätzlich bietet sich Platz für einen Essbereich, sodass man hier den Alltag praktisch und komfortabel gestalten kann.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC mit eigenem Waschbecken. Diese Aufteilung sorgt für zusätzlichen Komfort und eine praktische Nutzung im Alltag.

Das Gebäude wurde Anfang der 1990er-Jahre umgebaut. In Folge dessen erfolgten Modernisierungen am Leitungssystem, an den Fenstern und an den Bädern. Der Innenausbau wurde darüber hinaus fortlaufend modernisiert. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2012 ((V, 88 kWh, Öl, 1900, C)

Die Wohnung bietet mit ihrer großzügigen Wohnfläche und den vielseitig nutzbaren Zimmern zahlreiche Möglichkeiten, ein individuelles Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als geräumige Wohnung für die Familie, für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten - die flexible Raumaufteilung bietet hierfür eine gute Grundlage.

Das Hausgeld beträgt 250,00 EUR Euro. Darin enthalten sind unter anderem die Kosten der Gebäudeversicherung, die Heizkosten und die Wasserkosten. von den 250,00 EUR entfallen 50 EUR auf die Instandhaltungsrücklage.

Der Kaufpreis für diese vielseitige Immobilie beträgt 119.000,-- 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.

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.

© 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

> Etagenwohnung
> Erkelenz
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-114-YH



gesetzlicher Mehrwertsteuer. Dr. Dohmen Immobilien - 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:

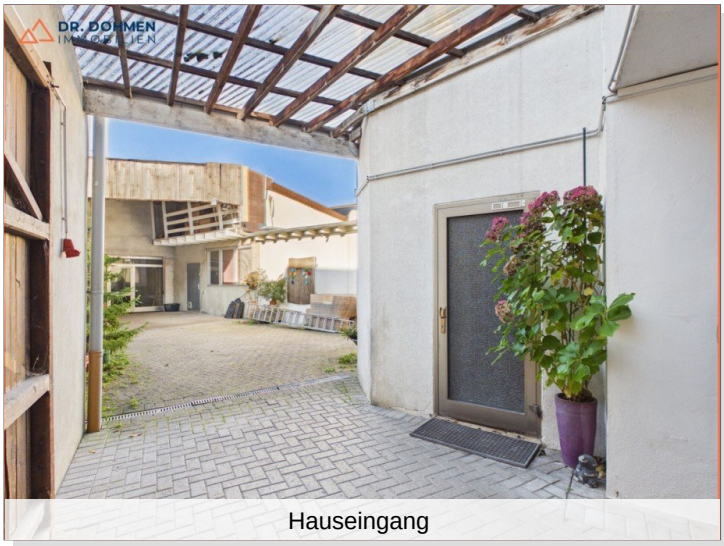
Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können:
https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm

Die verwendeten Bilder und Texte wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt bzw. bearbeitet.

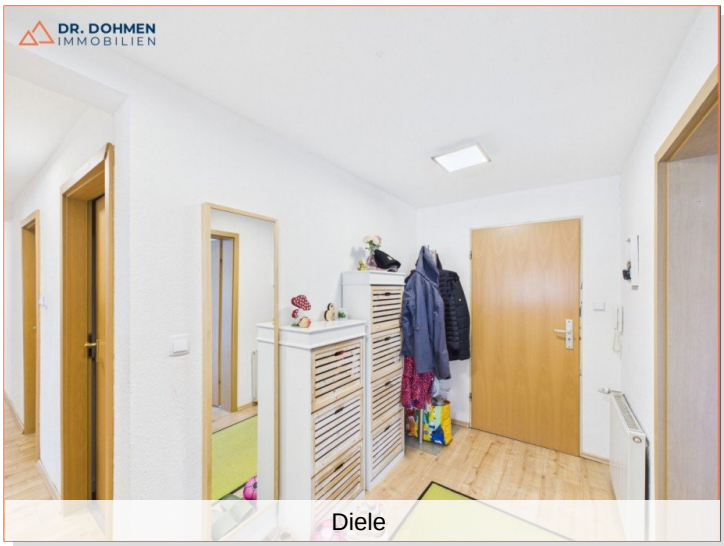
Objektbilder:



Einfahrt



Hauseingang



Diele



Zimmer 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

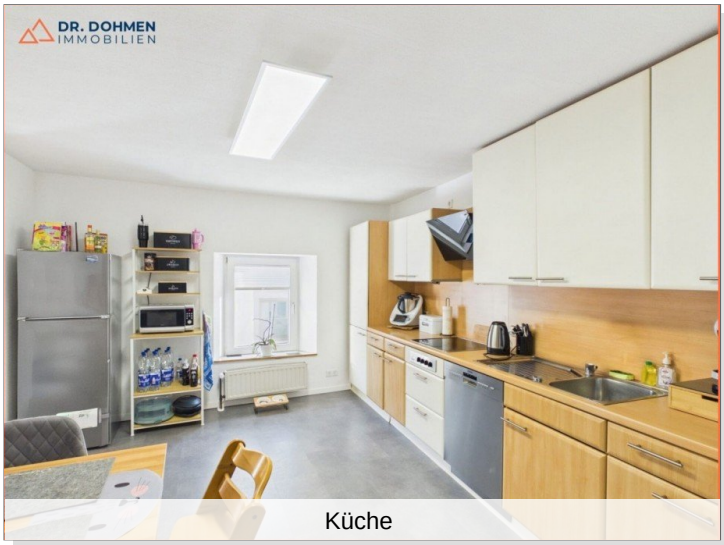
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erkelenz
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-114-YH





Wohnzimmer



Küche



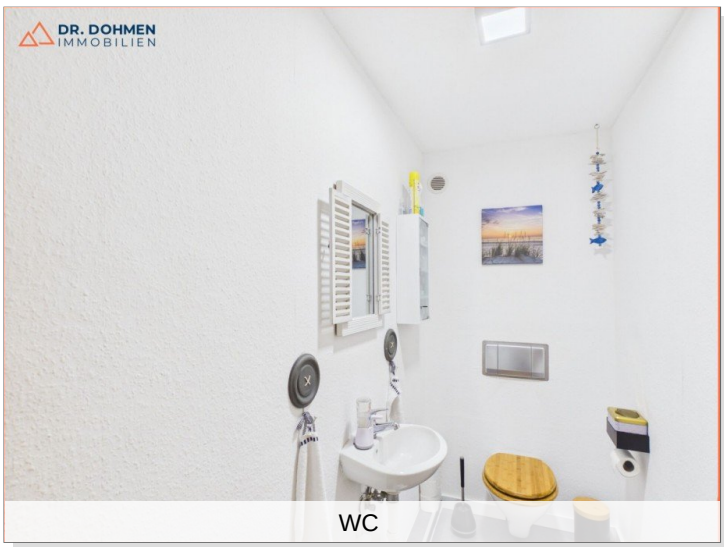
Wohnzimmer (2)



Küche (2)



CAM03172G0-PR0526-STILL006



WC

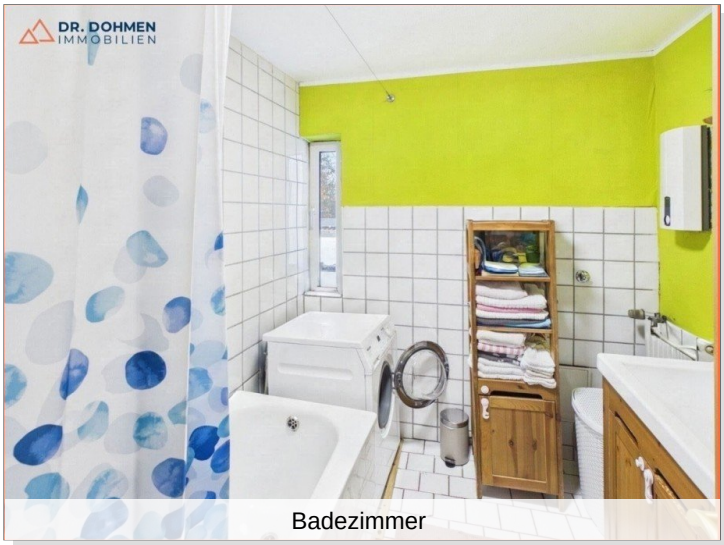
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

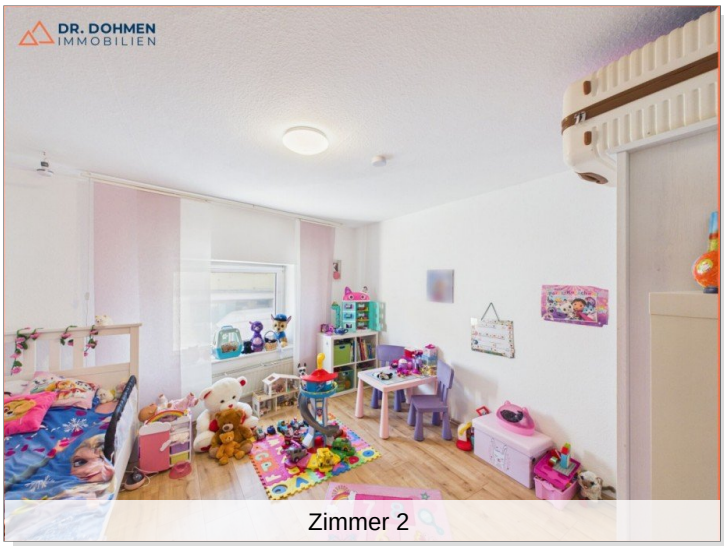
> Etagenwohnung
> Erkelenz
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-114-YH





Badezimmer


Luftbild



Zimmer 2



Zimmer 3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

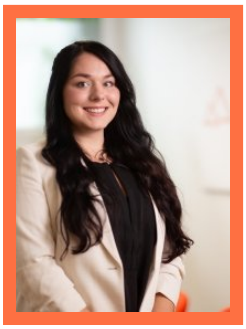
Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Erkelenz
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-114-YH



Ansprechpartner:



Frau Yvonne Hofmann

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-hofmann@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

> Etagenwohnung
> Erkelenz
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-114-YH



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