

# EXPOSÉ

## Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten & Garage in zentraler Lage von Heinsberg-Oberbruch

IMMOBILIEN



### ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus  
Adresse: 52525 Heinsberg / Oberbruch  
Baujahr: 1952  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 122 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 367 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 269.000,-**

- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	52525 Heinsberg / Oberbruch
Baujahr	1952
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	122 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	367 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	269.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	228,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



## Objektbeschreibung:

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1952 überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer attraktiven Wohnlage im beliebten Heinsberger Ortsteil Oberbruch.

Auf einem ca. 376 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzliche Hobby- und Nutzflächen im Dachgeschoss, einen sonnigen Garten mit Terrasse sowie eine separate Garage.

Die Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung wurden überwiegend im Jahr 2001 erneuert. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel aus dem Baujahr 2002 (B, 237 kWh, Öl, G, 1966). Die hellen Räume, klassische Parkettböden und die solide Bauweise schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangt man in den freundlicher Eingangsbereich mit charakteristischem Treppenhaus. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und einen schönen Blick in den Garten. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich und direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernisiertes Gäste-WC sowie praktische Nebenflächen.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden können. Das modernisierte Duschbad präsentiert sich zeitlos. Ein Balkon erweitert den Wohnkomfort zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss mit zwei großzügigen Hobbyräumen sowie zusätzlicher Studiofläche im Spitzboden mit einer gesamten Nutzfläche von 44 m<sup>2</sup>. Die offen gestalteten Räume mit sichtbaren Holzbalken schaffen eine wohnliche Atmosphäre und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Homeoffice, Hobby oder als Rückzugsort.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über weitere praktische Nutzflächen wie Waschküche, Heizungsraum und Lagerflächen. Der Garten mit Terrasse bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt hell und großzügig. Gleichzeitig bietet das Objekt weiteres Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 269.000 Euro

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können.

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.

Ihr Immobilienmakler für Oberbruch und den Kreis Heinsberg

## Lagebeschreibung:

Die westlichste Kreisstadt Deutschlands

Als westlichste Kreisstadt mit ca. 41.000 Einwohnern ist Heinsberg als Einkaufsstadt weit über die Grenzen hinaus bekannt. Von der geschichtlichen Entwicklung der Grenzregion zeugen die auf dem Kirchberg stehende Burgruine aus dem 12. Jahrhundert sowie die Reste der Stadtbefestigung.

In der verkehrsberuhigten Innenstadt sowie in der Fußgängerzone laden renommierte Geschäfte zu Schaufensterbummel und Shopping ein. Es gibt attraktive Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Neben der guten ärztlichen Versorgung gibt es ein modernes Krankenhaus.

In Heinsberg befinden sich Kindergärten und alle Schulformen. Im ganzen Kreis Heinsberg ist ein sehr gut funktionierendes Schulbusssystem zu allen Schulen eingerichtet.

## 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

- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



Diele EG



Wohnzimmer



Diele EG (2)



Esszimmer



Gäste-WC EG



Küche

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



Terrasse



Zimmer 2 1.OG



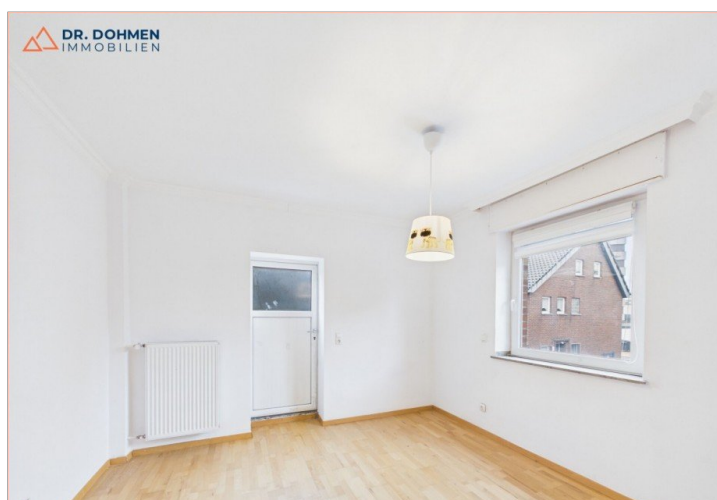
Rückansicht



Badezimmer 1.OG



Zimmer 1 1.OG



Zimmer 3 1.OG

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



Balkon



Zimmer 2 2.OG (2)



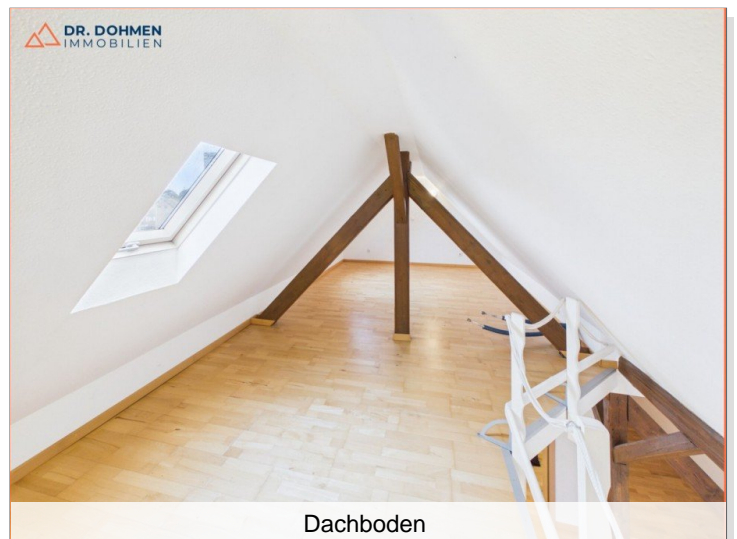
Diele 2.OG



Zimmer 2 2.OG



Zimmer 2.OG



Dachboden

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



Luftbild



Front 2



- > Reihenendhaus
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 4 Zimmer

- > 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-034-YH



## 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.