

EXPOSÉ

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Heinsberg-Unterbruch

IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52525 Heinsberg
Baujahr: 1929
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 180 m²
Grundstücksfläche (ca.): 948 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 149.000,-

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 8 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 116996131



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1929
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	948 m ²
Kaufpreis	149.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	293,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstellungsdatum	2025-10-07
Energieausweis gültig bis	2035-10-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1929
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57%

Objektbeschreibung:

In zentraler Lage von Heinsberg-Unterbruch befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus welches ca.1929 errichtet wurde und viel Potenzial für individuelle Wohnräume bietet. Die Wohnfläche beträgt ca. 180 m². Über die gepflasterte Zufahrt gelangt man zur Garage und gleichzeitig zum Haupteingang des Hauses, der in einen einladenden,

großzügigen Eingangsbereich führt. Von hier aus erreicht man über einen kleinen Flur die Küche, die den zentralen Ausgangspunkt des Hauses bildet.

Direkt angrenzend öffnet sich das geräumige Wohnzimmer, von dem aus man das Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken erreicht. Dahinter befindet sich ein weiteres praktisches Zimmer. Neben dem Wohnzimmer befindet sich das Esszimmer, und direkt angrenzend liegt ein weiteres Zimmer, das über einen separaten Außenzugang vom Haus erreichbar ist, ideal für Gäste oder als Arbeitsbereich.

Ein langer Flur verbindet das Erdgeschoss zusätzlich mit der großzügigen Garage, einem Gäste-WC und dem rückwärtigen Heizungsraum.

Im Obergeschoss befindet sich ein großes Zimmer, das bei Bedarf durch die bereits vorhandenen Zugänge in zwei separate Räume geteilt werden kann. Außerdem stehen ein weiteres Zimmer sowie ein zweites Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken zur Verfügung. Über das Treppenhaus gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss, das drei weitere, gut nutzbare Zimmer sowie ein separates WC mit Waschbecken bietet.

Das Haus ist teilunterkellert. Dort befinden sich zwei praktische Abstell- und Lagerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Der weitläufige Garten ist vom Flur im Erdgeschoss aus zugänglich und lädt mit seiner gemütlichen Terrasse zum Entspannen ein. Die pflegeleichte Rasenfläche bietet Platz für Spiel, Freizeit und Gartengestaltung. Ergänzend dazu verfügt die Immobilie im Bereich des Wohnzimmers über einen gemütlichen Innenhof. Mehrere Gartenhäuschen im Außenbereich bieten weiteren Stauraum.

Die Immobilie verfügt über eine Öl-Zentralheizung aus 1998 (B, 293,2kWh, Öl, 1929, H). Die Fenster im Ober- und Dachgeschoss sind doppelt verglaste Kunststofffenster ausgestattet, im Erdgeschoss sind überwiegend Kunststofffenster, teilweise Holz, ebenfalls doppelt verglast vorhanden. Im Haus befinden sich überwiegend Rollläden, die zusätzlichen Komfort bieten.

Das Haus sollte saniert werden und bietet somit Käufern die Möglichkeit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuell zu modernisieren. Aufgrund der Größe und Aufteilung bietet sich das Haus ebenfalls als Mehrgenerationenhaus an.

Für diese attraktive Immobilie mit viel Potenzial beträgt der Kaufpreis 149.000 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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 8 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996131



gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Auf Wunsch erhalten Sie als besonderen Service unseres Hauses eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierungsberatung sowie eine unverbindliche Darlehensvermittlung.

Wir beraten Sie gerne - kostenlos und unverbindlich.

Ihr Immobilienmakler für Heinsberg, Unterbruch 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 Schulbussystem zu allen Schulen eingerichtet.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 8 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996131



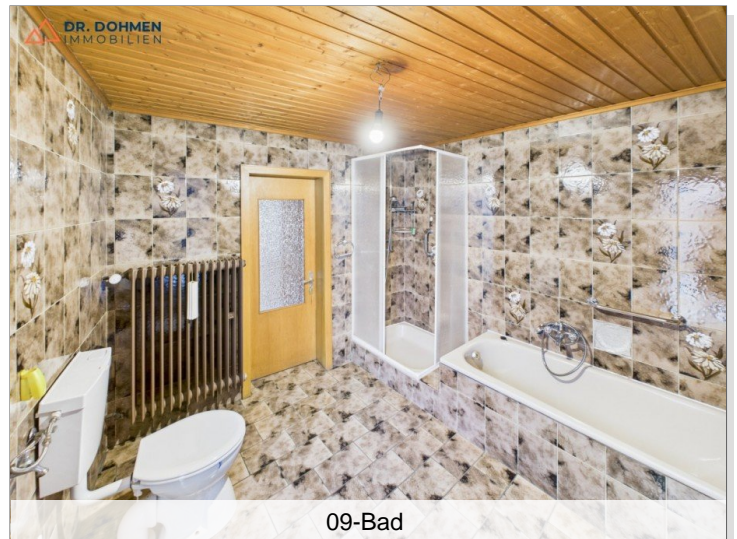
06-Esszimmer



08-Wohnzimmer



07.1-2-Zugang



09-Bad



07.2-2 Zugang



10-Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 8 Zimmer

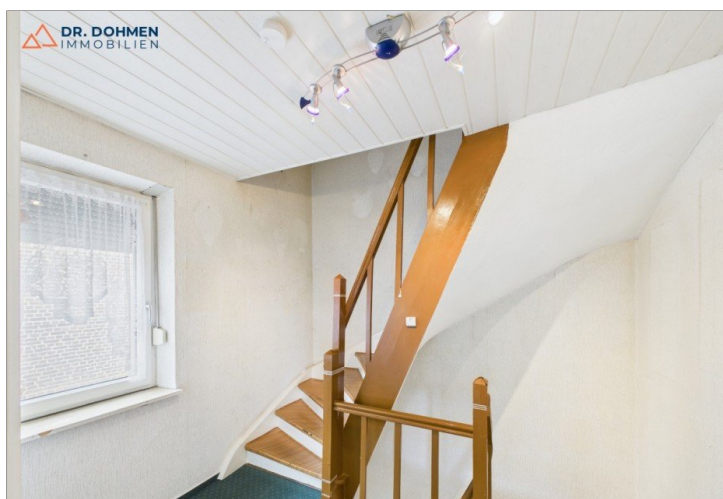
- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996131



11-Innenhof



13.2-Küche-OG



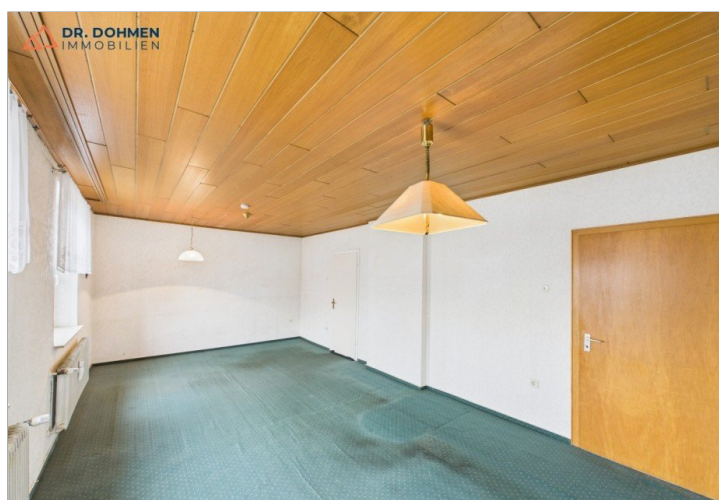
12-OG



14.1-SZ-OG



13.1-Küche-OG



14.2-SZ-OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 8 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996131



15-Bad-OG



17.2-DG



16-DG



17.3-DG



17.1-DG



18.1-Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 8 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996131



18.2-Garage



19.3-Garten



19.1-Garten



19.4-Garten



19.2-Garten



19.5-Garten

> Einfamilienhaus

> Heinsberg

> 8 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 116996131



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.