DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Potenzial, Innenhof und Garage in Heinsberg-Stadt



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 52525 Heinsberg
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 245 m²
Grundstücksfläche (ca.): 408 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis € 189.000,-

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1900
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	245 m²
Grundstücksfläche (ca.)	408 m²
Kaufpreis	189.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	248,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2033-09-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese großzügige Immobilie befindet sich in Heinsberg nahe dem Stadtzentrum. Sie wurde ca. 1900 errichtet und um ca. 1958 nach hinten erweitert. Mit ca. 240 m² Wohnfläche auf einem ca. 408 m² großen Grundstück bietet das Wohnhaus außergewöhnlich viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundriss erlaubt es, zwei separate Wohneinheiten herzurichten. Diese lassen sich unkompliziert voneinander trennen - ideal für große Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder individuelle Wohnideen.

Die erste Einheit umfasst ca. 190 m² Wohnfläche. Sie erstreckt sich über den linken Teil des Erdgeschosses sowie das gesamte Obergeschoss. Im Erdgeschoss finden Sie ein Wohnzimmer, zwei flexibel nutzbare Zimmer (etwa als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer), ein Badezimmer sowie eine separate Küche mit direktem Zugang zum geschützten Außenbereich. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Dort befinden sich vier weitere Zimmer und ein zweites Badezimmer. Ein Highlight dieser Etage ist das begehbare Flachdach, dieses wurde als große Dachterrasse für gemütliche Stunden im Freien genutzt.

Die zweite Wohneinheit bietet ca. 55 m² Wohnfläche und liegt im rechten Teil des Erdgeschosses. Den Mittelpunkt bildet hier das geräumige Wohnzimmer mit der direkt angrenzenden Küche, dies sorgt für kurze, praktische Wege im Alltag. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein direkter Zugang zum Innenhof runden diesen Bereich ab.

Der Außenbereich hinter der Immobilie ist geschützt und dient als privater Rückzugsort. Neben dem Innenhof lädt eine geräumige Terrasse zu einem Essbereich im Freien oder einer gemütlichen Sitzecke ein. Links neben dem Wohnhaus führt eine Zufahrt zur Garage im hinteren Bereich und bietet einen sicheren Stellplatz für Ihren Pkw.
Praktische Stau- und Lagerflächen finden Sie zudem im teilunterkellerten Haupthaus und auf dem Dachboden.

Die Immobilie ist aktuell modernisierungsbedürftig. Das gibt die Chance, das große Potenzial des Wohnhauses voll auszuschöpfen und die Räume ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1996 (B, 248,5 kWh, Gas, 1900 + 1958, G), diese befindet sich im Keller der Immobilie.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial, die sich ideal für Familien, das Mehrgenerationenwohnen oder Käufer eignet, die ein großzügiges Raumangebot mit viel Gestaltungsspielraum suchen. Der anfallende Modernisierungsbedarf bietet dabei die Möglichkeit, das Haus ganz nach den eigenen Wohnvorstellungen weiterzuentwickeln.

Der Kaufpreis für diese vielseitige Immobilie beträgt 189.000,-- 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

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD



kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Dr. Dohmen Immobilien - Immobilienmakler für Heinsberg und den Kreis Heinsberg.

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

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Heinsberg, einer Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen. Die Lage bietet eine gute Einbindung in die örtliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinischer Versorgung im Stadtgebiet.

Der öffentliche Nahverkehr verbindet die umliegenden Ortsteile und Nachbarkommunen. Zudem besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Nähe zur niederländischen Grenze unterstreicht die regionale Lage und erweitert die Erreichbarkeit umliegender Städte.

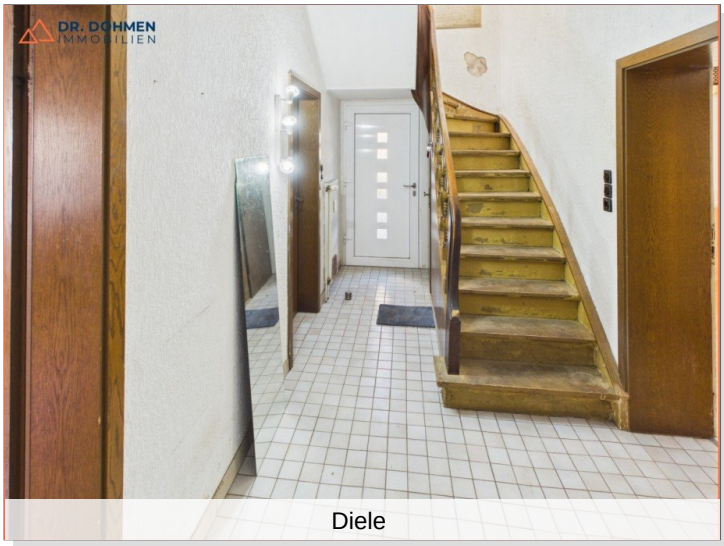
Sonstiges:

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

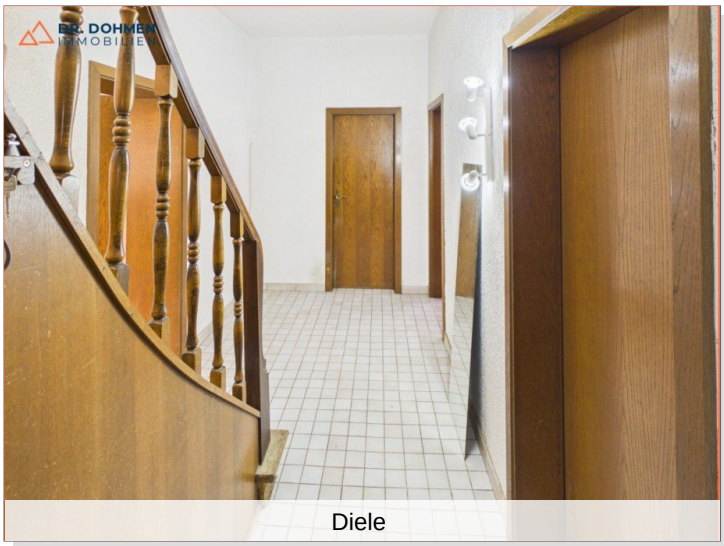
Objektbilder:



Front



Diele



Diele



Zimmer I

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD

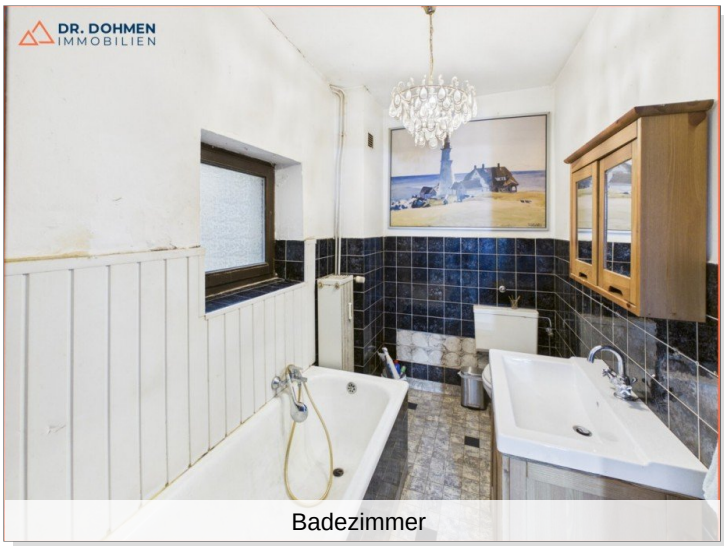




Zimmer II



Wohnzimmer I



Badezimmer



Küche I



Wohnzimmer I



Küche I

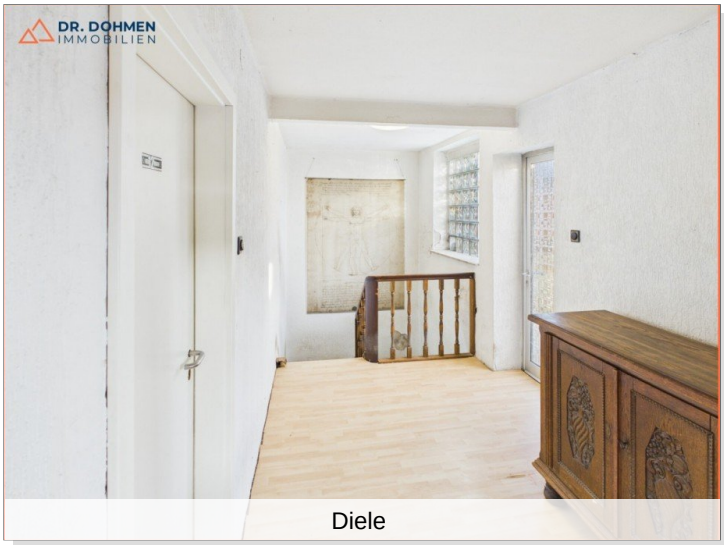
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD

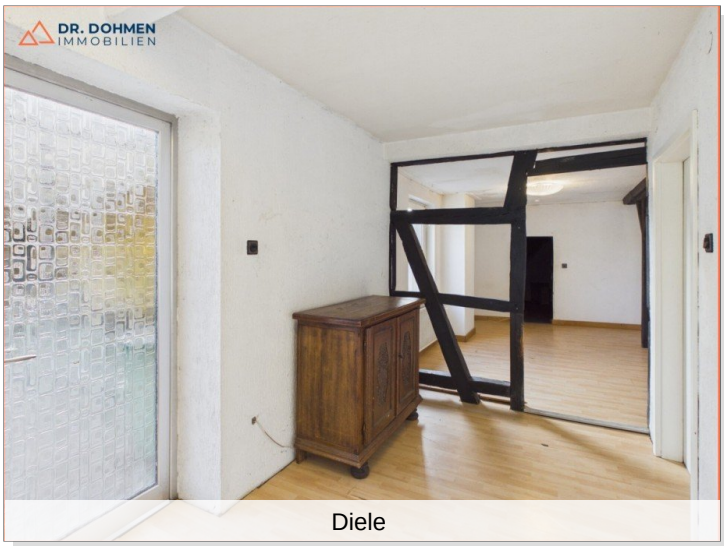




Diele



Zimmer III



Diele



Zimmer IV



Terrasse



Zimmer

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD

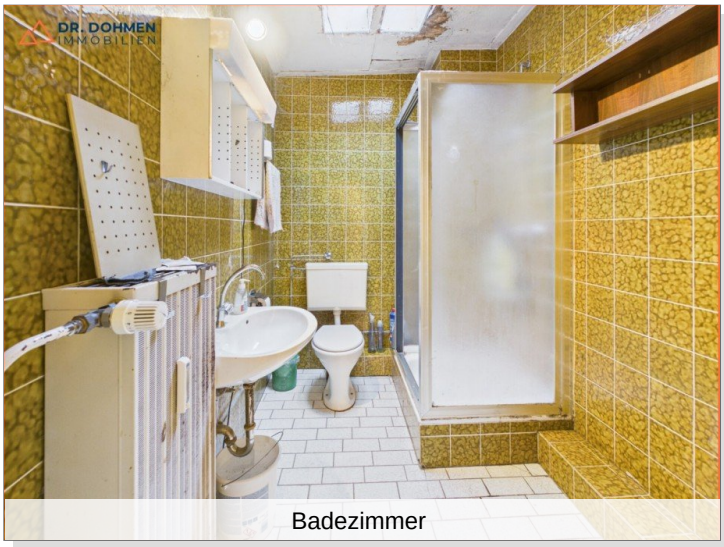



Zimmer V


Zimmer VII


Zimmer VI


Hausflur


Badezimmer


Wohnzimmer II

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD

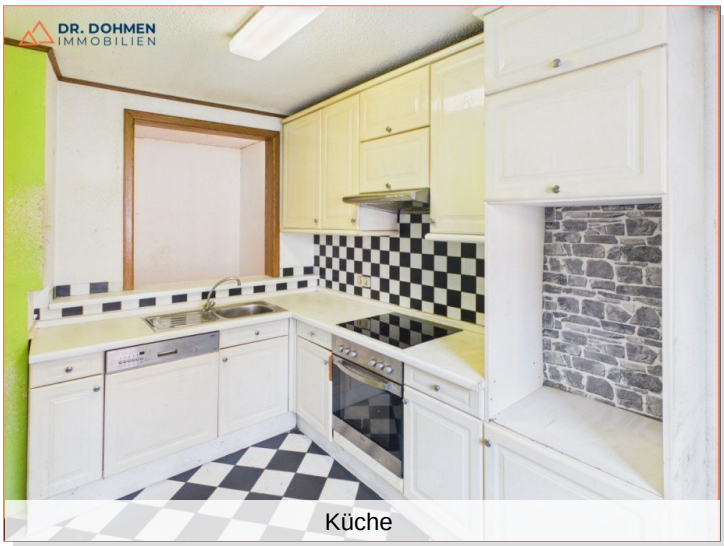




Wohnzimmer II



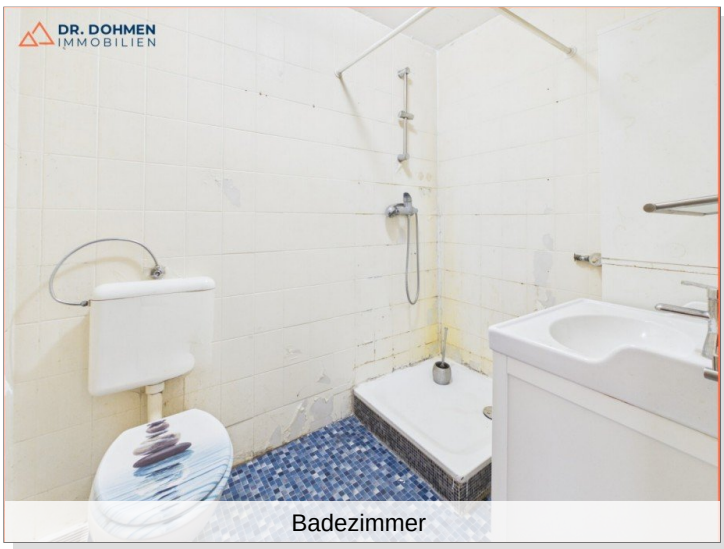
Schlafzimmer II



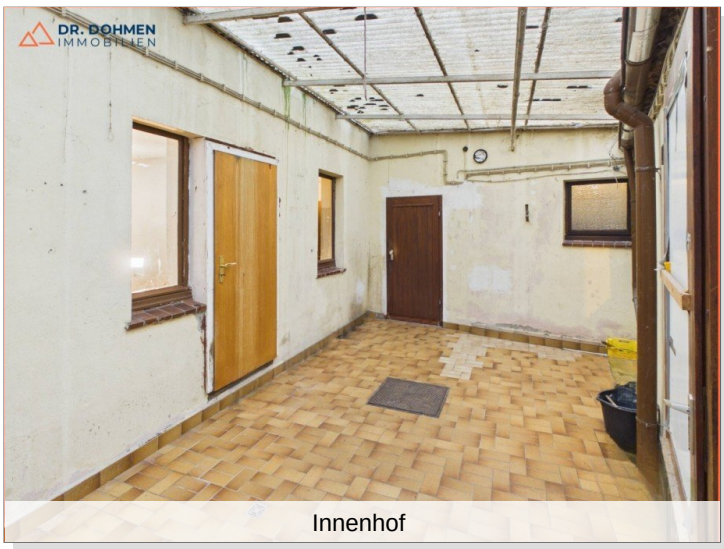
Küche



Innenhof



Badezimmer



Innenhof

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD





Hauswirtwschaftsraum


Außenbereich



Außenbereich



360 Grad

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD





Erdgeschoss Maße

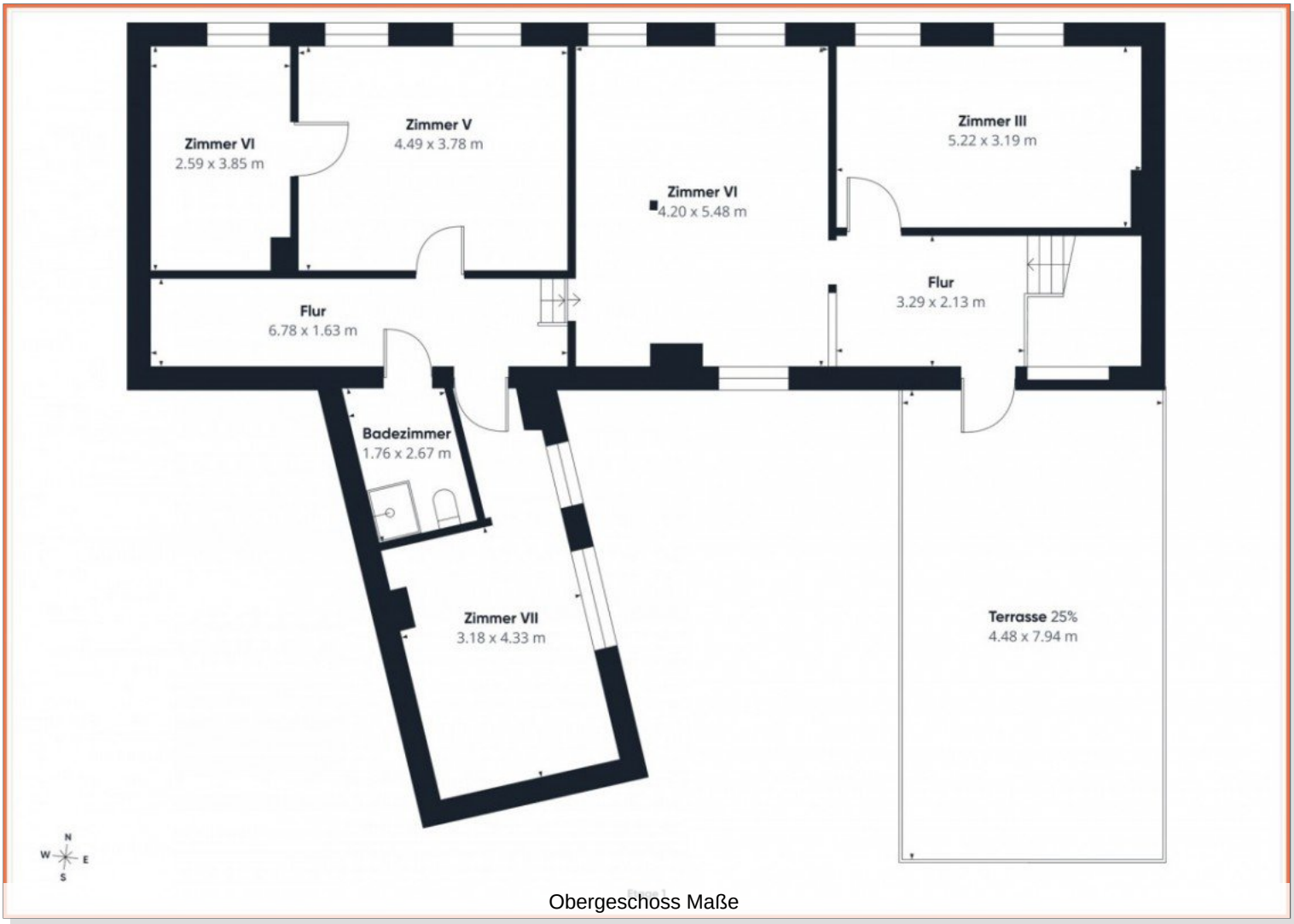
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD





Obergeschoss Maße

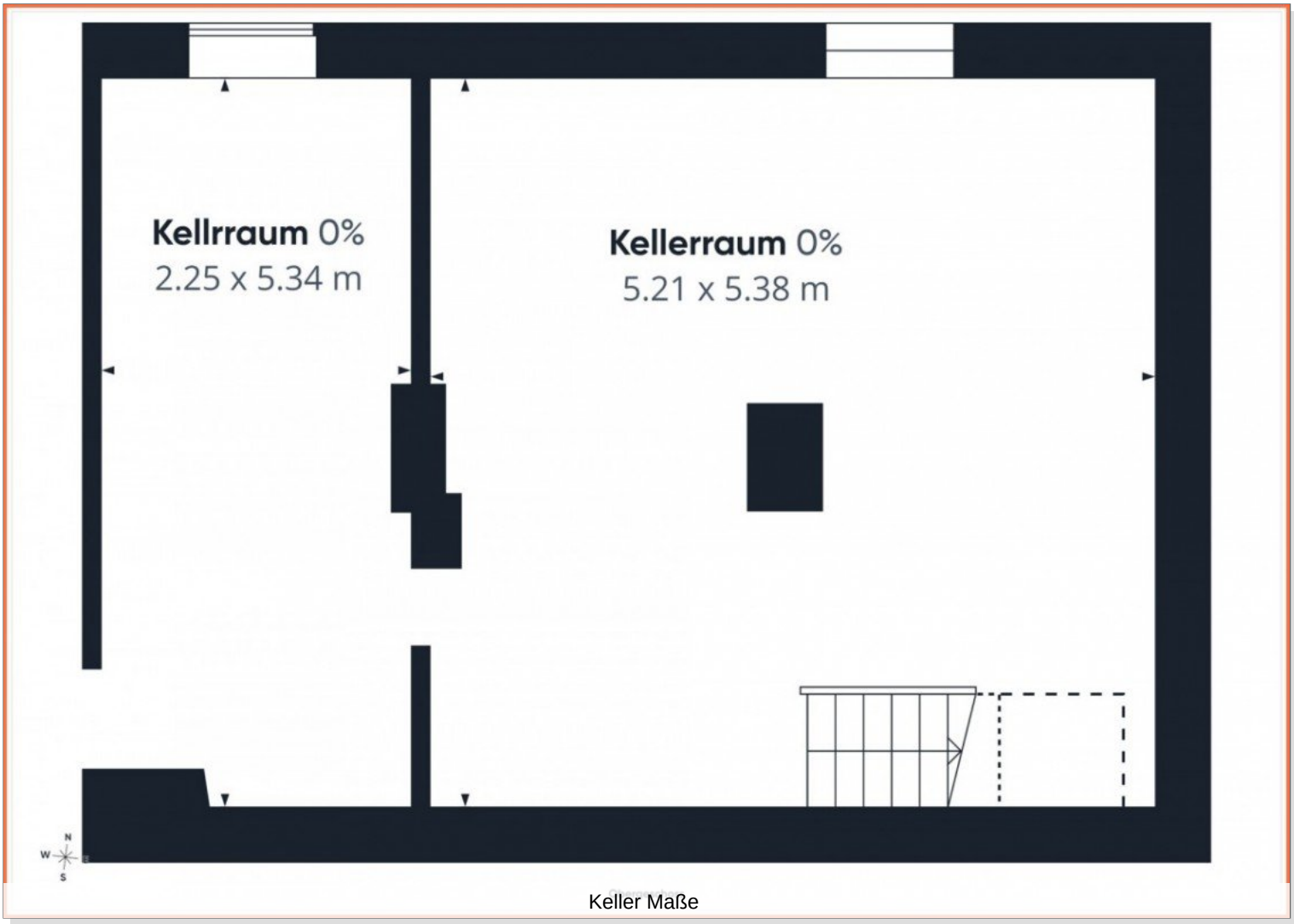
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD





Keller Maße

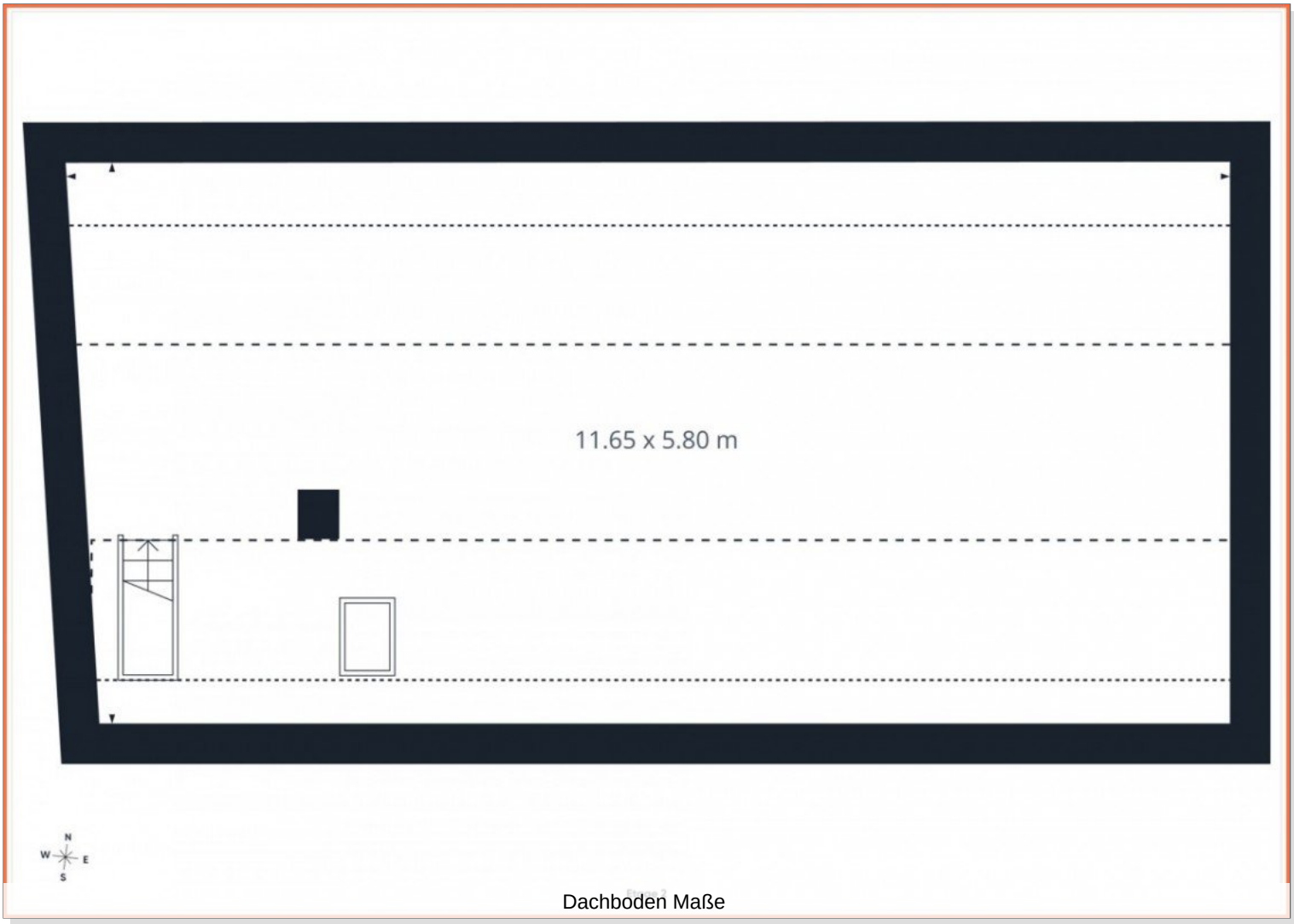
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD





Dachboden Maße

© 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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-JD



Ansprechpartner:



Frau Nicola Thorenz

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-thorenz@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

> Zweifamilienhaus
> Heinsberg
> 10 Zimmer
> 245 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-104-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