

EXPOSÉ

Moderne und gepflegte Doppelhaushälfte mit Wohlfühlgarantie in Erkelenz-Lövenich



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 41812 Erkelenz / Lövenich
Baujahr: 2000
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 138 m²
Nutzfläche (ca.): 93 m²
Grundstücksfläche (ca.): 311 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 329.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004

Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erkelenz / Lövenich
- > 4 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-059-NT



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	41812 Erkelenz / Lövenich
Baujahr	2000
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	138 m ²
Nutzfläche (ca.)	93 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	311 m ²
Kaufpreis	329.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	139 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	70 m ²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57%

> Doppelhaushälfte

> Erkelenz / Lövenich

> 4 Zimmer

> 138 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-059-NT



Objektbeschreibung:

Diese ca. im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 311 m² großen, pflegeleicht angelegten Grundstück. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 138 m² und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Immobilie eine hervorragende Grundlage für Familien oder Paare, die ein zeitgemäßes und komfortables Zuhause suchen. Das Haus präsentiert sich in einem überaus gepflegten und modernen Zustand, sodass neue Eigentümer hier ohne großen Aufwand einziehen und ihre individuellen Wohnvorstellungen direkt umsetzen können.

Über die gepflasterte Einfahrt, die direkt zur großzügigen Garage führt, gelangt man zum einladenden Eingangsbereich des Hauses. Von der hellen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, sind alle Bereiche des Erdgeschosses bequem erreichbar. Zur linken Seite befindet sich die funktionale und helle Küche, die sich ideal in das Gesamtkonzept integriert. Das Herzstück dieser Ebene bildet das weitläufige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das reichlich Platz für gemeinsame Stunden und individuelle Einrichtungsideen bietet. Ein besonderes Komfort-Highlight im gesamten Erdgeschoss ist die behagliche Fußbodenheizung, die für ein konstant angenehmes Raumklima sorgt. Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das durchdachte Raumangebot auf dieser Ebene. Vom Wohnbereich aus hat man zudem einen direkten Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten.

Über eine elegante Naturstiebtreppe gelangt man in das Obergeschoss der Immobilie. Hier stehen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei gemütliche Kinderzimmer, die alternativ auch perfekt als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden können. Diese Zimmer eignen sich ideal als ruhige Rückzugsorte und überzeugen durch ihren vorteilhaften Schnitt. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einem WC, einem Waschbecken, einer Dusche, einer Badewanne und Fußbodenheizung ausgestattet.

Den Dachboden erreicht man über eine Einschubtreppe, hier befindet sich weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten. Des Weiteren ist hier die moderne Gaszentralheizung (V, 139 kWh, Gas, 2000, E) aus dem Jahr 2016 untergebracht. Das gesamte Wohnhaus ist zudem mit doppeltverglasteten Kunststofffenstern ausgestattet, die für eine solide energetische Basis sorgen.

Der Keller bietet einen absoluten Mehrwert, dieser Bereich wurde ca. im Jahr 2020 teilweise wohnlich ausgebaut und bietet eine hochwertige, zusätzliche Nutzfläche, die sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich oder privates Büro eignet. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Badezimmer, welches mit WC, Waschbecken und Dusche ausgestattet ist.

Der charmante Garten lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Freien ein. Die Terrasse ergänzt das attraktive Platzangebot im Grünen auf sinnvolle Weise und bietet einen idealen Ort zum Entspannen, Grillen oder Verweilen.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine erstklassige Immobilie, die moderne Ausstattung, Energieeffizienz und eine familienfreundliche Raumaufteilung perfekt miteinander verbindet. Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Käufer, die die gelungene Kombination aus einem soliden Baujahr, moderner Technik und einem pflegeleichten Grundstück in einer attraktiven Wohnlage zu schätzen wissen.

Der Kaufpreis beträgt 329.000,- EUR.

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.

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Erkelenzer Stadtteil Lövenich. Die Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen in den Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote stehen ebenfalls in der Region zur Verfügung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen erreichen Sie die Innenstadt von Erkelenz sowie die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte zügig. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Nachbarorte. Gleichzeitig laden Felder, Wege und Grünflächen im Umfeld zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

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

- > Doppelhaushälfte
- > Erkelenz / Lövenich
- > 4 Zimmer

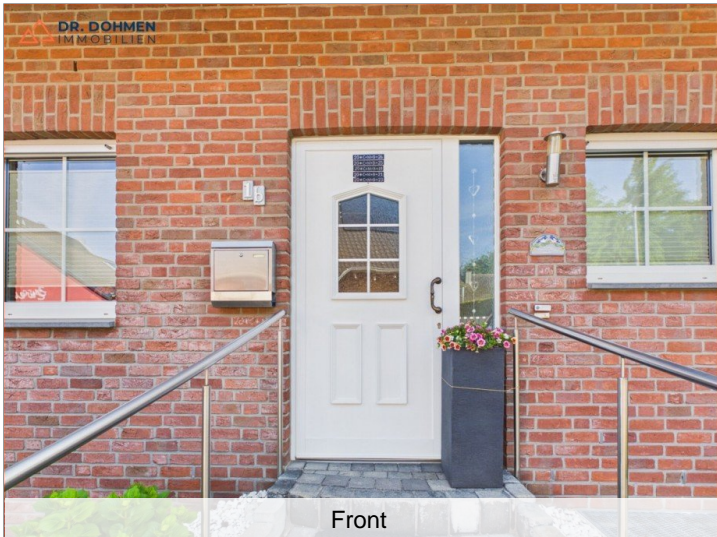
- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-059-NT



Front



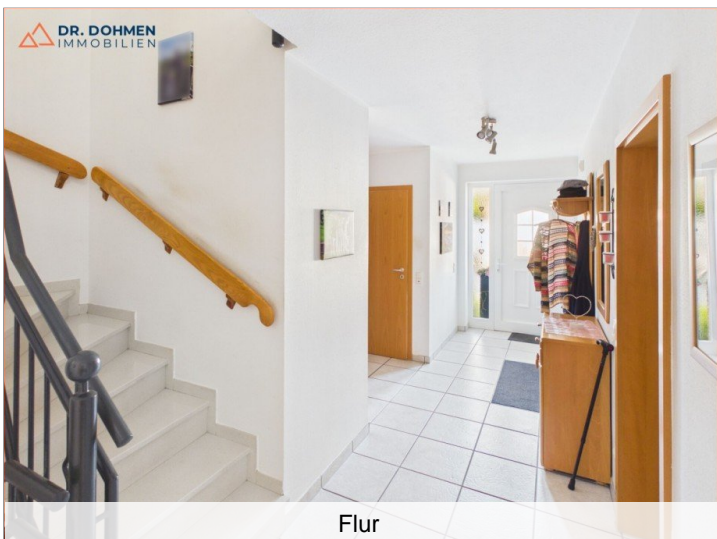
Flur



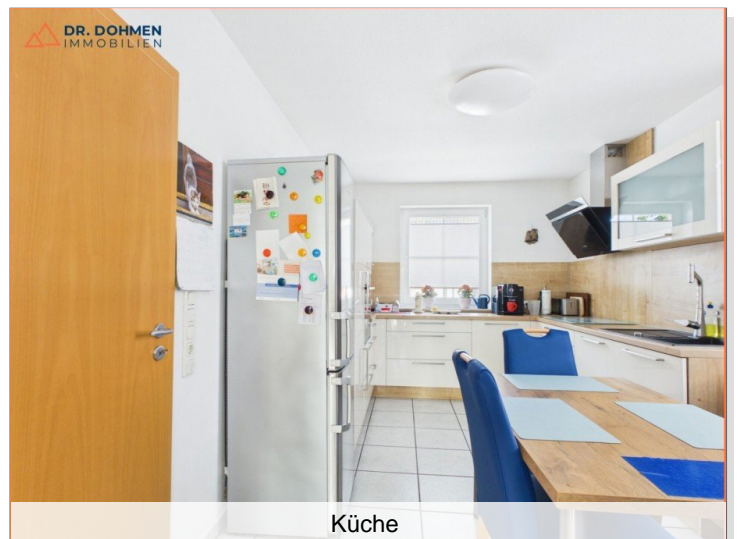
Front



Gäste-WC



Flur



Küche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erkelenz / Lövenich
- > 4 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-059-NT



Wohn- Esszimmer



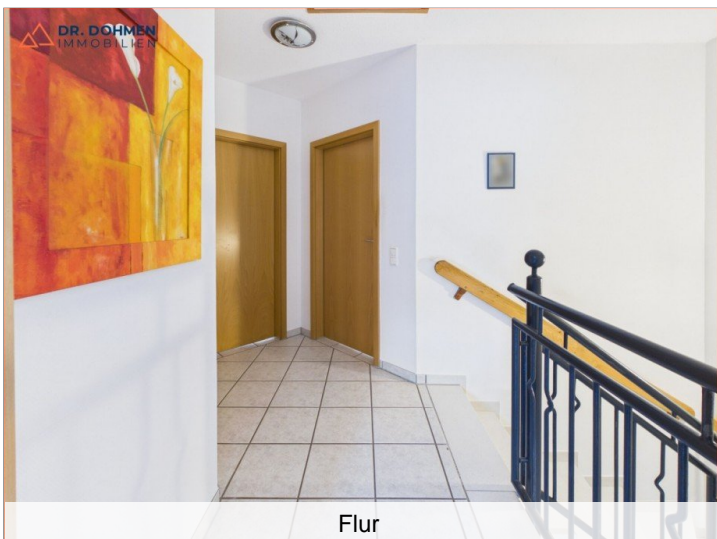
Kinderzimmer 1



Wohn- Esszimmer



Küche (Kinderzimmer 2)



Flur



Wohnzimmer (Schlafzimmer)

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erkelenz / Lövenich
- > 4 Zimmer

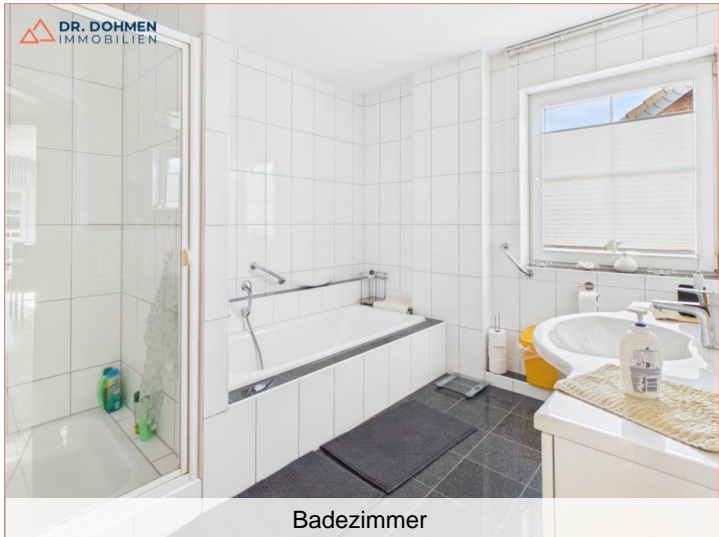
- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-059-NT



Wohnzimmer (Schlafzimmer)



Bad



Badezimmer



Terrasse



Schlafrum



Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Erkelenz / Lövenich
- > 4 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-059-NT



> Doppelhaushälfte

> Erkelenz / Lövenich

> 4 Zimmer

> 138 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-059-NT



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.