

EXPOSÉ

Modernes Einfamilienhaus für Paare mit Garten und Garage in Erkelenz-Immerath



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 41812 Erkelenz / Immerath
Baujahr: 2009
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 108 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 250 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 339.000,-

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-NT



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41812 Erkelenz / Immerath
Baujahr	2009
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	108 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	250 m ²
Kaufpreis	339.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	33,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2037-07-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-NT



Objektbeschreibung:

Dieses sehr gepflegte und moderne Einfamilienhaus wurde ca. 2009 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem ca. 250 m² großen Grundstück eine Wohnfläche von ca. 110 m². Die Fassade der Immobilie besticht durch eine helle, freundliche Gestaltung und spiegelt den fast neuwertigen Charakter des Hauses wider. Die Zufahrt zur angebauten Garage ist sauber gepflastert und bietet Platz für zwei Pkw hintereinander, zur rechten Seite der Immobilie befindet sich ein weiterer Stellplatz. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und rundet das makellose Erscheinungsbild harmonisch ab. Dank des exzellenten Pflegezustands und der fortlaufenden Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie absolut bezugsfertig. Man kann hier direkt einziehen, ohne zeit- und kostenintensive Maßnahmen durchführen zu müssen.

Durch die hochwertige Hauseingangstüre mit Glaseinsatz gelangt man in den einladenden Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von der zentralen Diele aus sind alle Räume dieser Ebene zu erreichen, zudem befindet sich dort ein klassisches, zeitgemäß gefliestes Gäste-WC. Die separate Küche schließt sich an den Flur an und bietet die perfekten Rahmenbedingungen für die moderne Einbauküche, welche individuell von einem renommierten Schreiner angepasst wurde. Ein praktischer Allzweckraum sorgt für wertvollen Stauraum im Alltag.

Ein besonderer Blickfang ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer Wohnfläche von ca. 25 m². Durch die großen, bodentiefen Fensterelemente fällt der Blick über die begrünte Sonnenterrasse direkt in den nach Südwesten ausgerichteten Garten. Diese ideale Ausrichtung garantiert Ihnen ein helles Wohnambiente und herrliche Sonnenstunden bis tief in den Feierabend hinein. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Home-Office an.

Über die schicke Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches nachträglich im Jahr 2019 nach modernsten Wohnstandards ausgebaut wurde. Hier befindet sich ein überaus geräumiges Schlafzimmer mit ca. 20 m² Wohnfläche, das sich über die komplette rechte Hausseite erstreckt und viel Platz für eine individuelle Möblierung lässt. Das großzügige Badezimmer, welches direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, überzeugt durch eine moderne Ausstattung. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Die effiziente Gasheizung befindet sich in einem weiteren Raum, der vom oberen Flur aus zugänglich ist (V, 33,3 kWh, Gas, 2009, A).

Die gepflegte Gartenanlage lädt an warmen Tagen zum Verweilen ein. Die überdachte Terrasse fügt sich perfekt in das Gesamtbild ein. Der Südwest-Garten bietet ausreichend Freiraum für eigene Gestaltungsideen, ist aber bereits jetzt so angelegt, dass Sie ihn ab dem ersten Tag unbeschwert genießen können.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um ein durch und durch modernes,

exzellent gepflegtes Einfamilienhaus in einer angenehm ruhigen Wohnlage. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für Paare oder als Altersruhesitz, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort ohne Renovierungsstau legen.

Der Kaufpreis für dieses Einfamilienhaus beträgt 339.000,-- Euro.

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:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld im Erkelenzer Ortsteil Immerath. Die Lage überzeugt durch eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre sowie ein überschaubares nachbarschaftliches Umfeld. Gleichzeitig sind die Zentren von Erkelenz und die umliegenden Ortschaften gut erreichbar, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Fahrzeit zur Verfügung stehen.

Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die regionale Infrastruktur. Spazier- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage. Dank der verkehrsgünstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz bestehen zudem gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Wirtschaftsräume.

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:

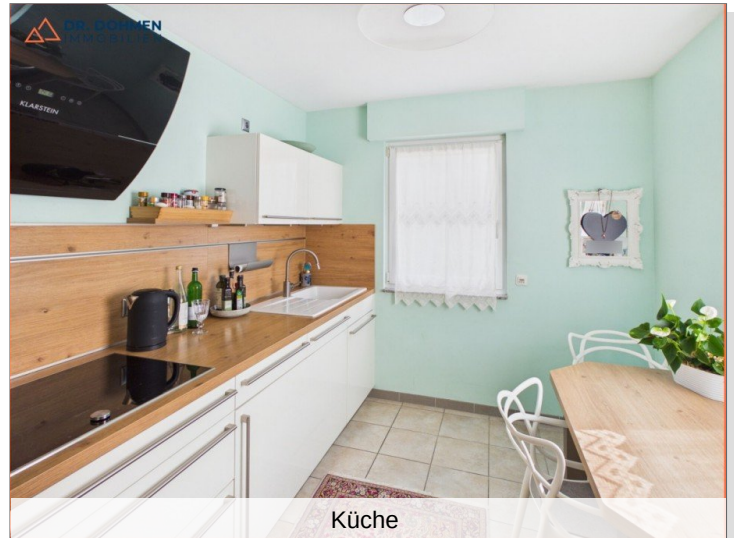
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

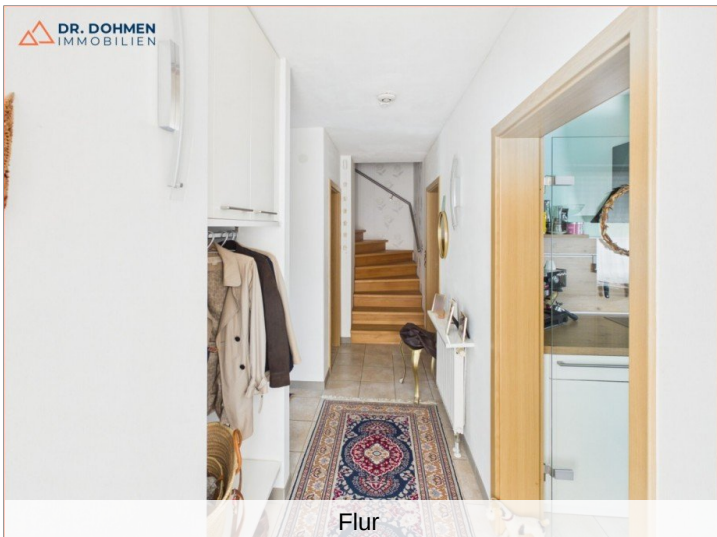
- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-NT



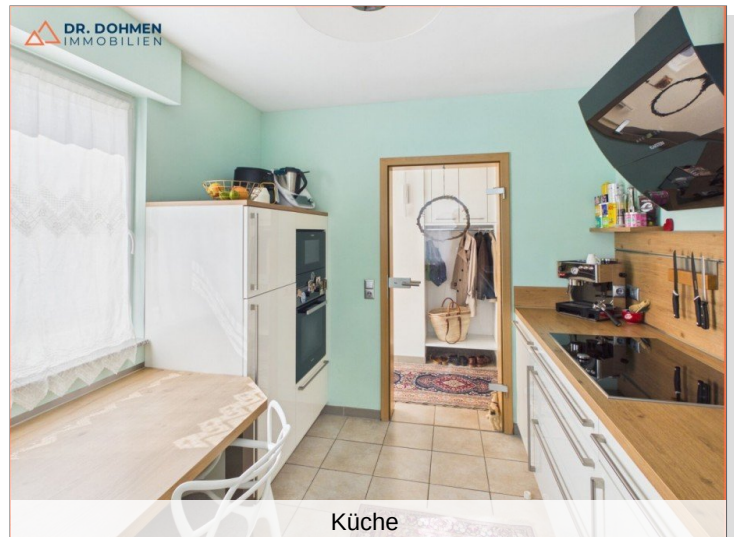
01.1 Front



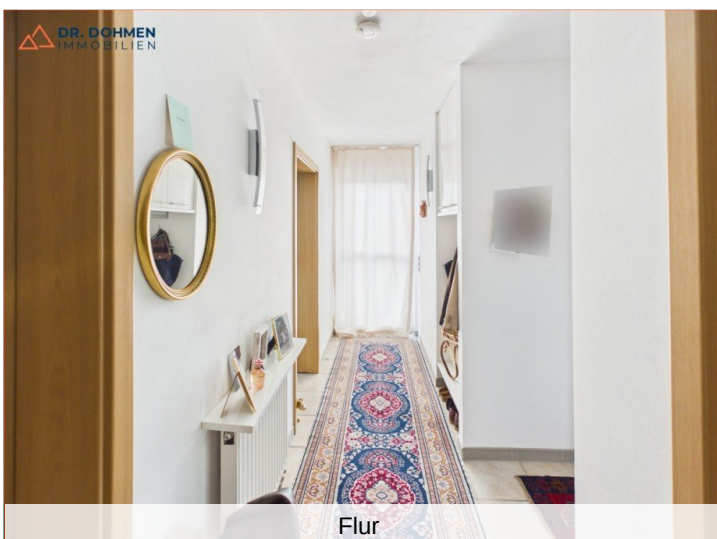
Küche



Flur



Küche



Flur

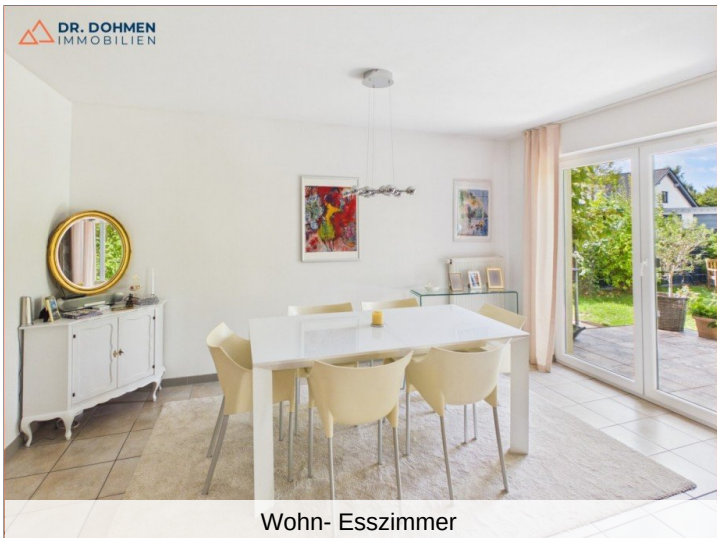


Wohn -Esszimmer

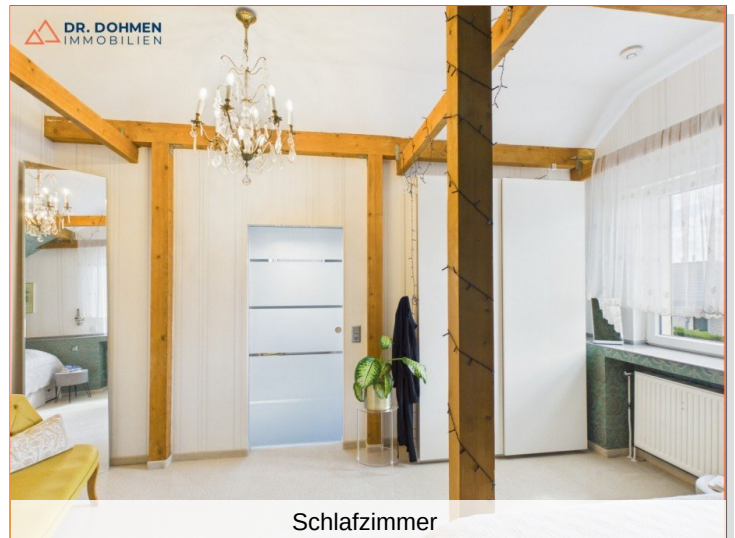
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

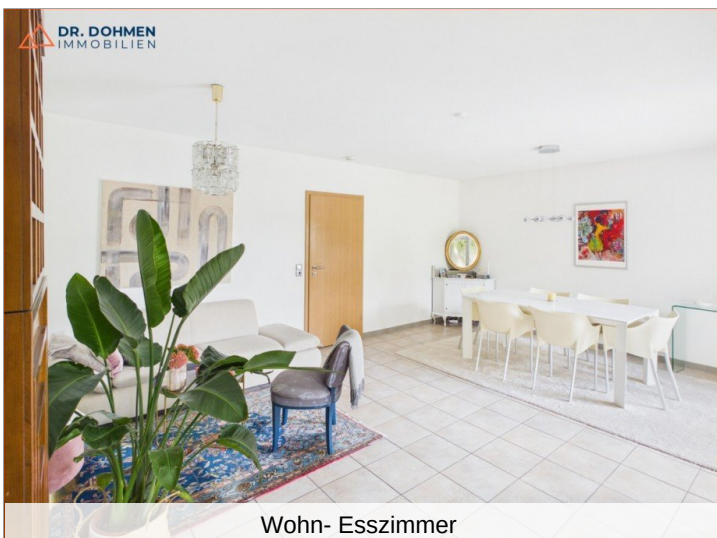
- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-NT



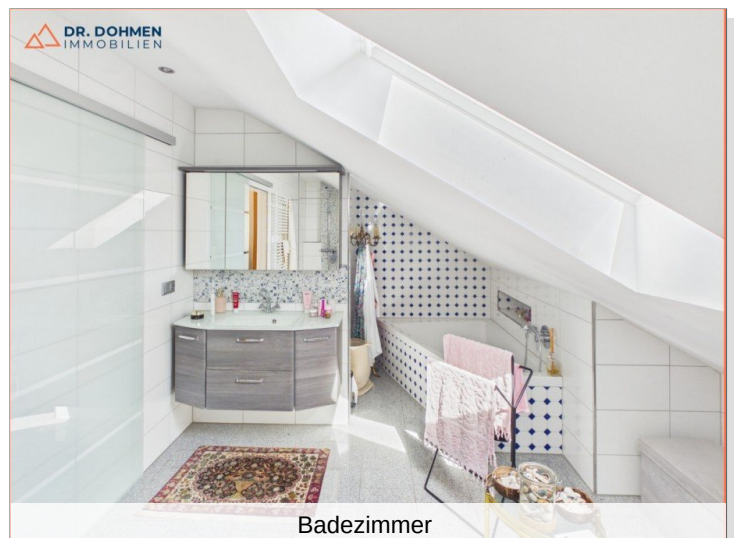
Wohn- Esszimmer



Schlafzimmer



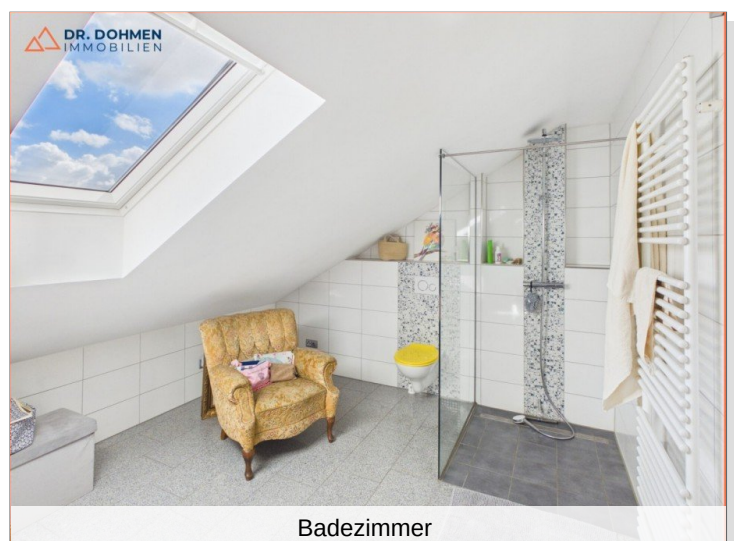
Wohn- Esszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-NT



Rückansicht



Rückansicht



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-NT



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:

- > Einfamilienhaus
- > Erkelenz / Immerath
- > 3 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-101-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-/ , Fahrkosten 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.