

# EXPOSÉ

## Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit großem Garten und Pool in Gangelt - Breberen

 IMMOBILIEN

### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 52538 Gangelt-Breberen  
Baujahr: 2005  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 270 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.046 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 549.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52538 Gangelt-Breberen
Baujahr	2005
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.046 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	549.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	123 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses moderne Einfamilienhaus mit integrierter Einliegerwohnung aus dem Jahr 2005 überzeugt durch seine klare Architektur, ein großzügiges

Raumangebot sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einem ca. 1.046 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, präsentiert sich die Immobilie mit einer zeitlosen, hell verputzten Fassade und einem großzügig angelegten Vorplatz. Die Zufahrt bietet ausreichend Stellmöglichkeiten und führt zu den beiden Garagen.

Die Hauptwohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erdgeschoss auf der rechten Seite sowie das gesamte Obergeschoss. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Zentrum des Hauses und überzeugt durch große Fensterflächen, die für ein helles und offenes Raumgefühl sorgen. Die in Anthrazit gefliesten Bodenflächen in Natursteinoptik sind pflegeleicht und unterstreichen die zeitlose Gestaltung. Von dem Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zur überdachten Terrasse, die den Wohnraum erweitert und mit einer integrierten Theke einen zusätzlichen, geselligen Aufenthaltsbereich schafft.

Die angrenzende Küche ist modern und funktional gestaltet und verfügt über eine zentrale Kochinsel sowie großzügige Arbeitsflächen. Direkt daneben befindet sich ein großer Abstellraum mit Zugang zur Garage, der den Küchenbereich optimal ergänzt und zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Vier gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Beide Tageslicht-Badezimmer verfügen über eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Das einem der Schlafzimmer direkt zugeordnete Bad ist zusätzlich mit einer Eckbadewanne ausgestattet und schafft einen privaten Rückzugsort. Das zweite Badezimmer ist bequem über die Diele zugänglich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss auf der linken Seite und ist über eine separate Haustür erreichbar. Die Einliegerwohnung verfügt über ein offenes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum und eine eigene Terrasse. Helle Räume und eine praktische Aufteilung schaffen auch hier ein angenehmes Wohngefühl.

Der Dachstuhl mit gedämmter Geschossdecke bietet zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über ausreichend Nutz- und Abstellflächen innerhalb der Immobilie sowie im Außenbereich. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gebrauchswasserwärmepumpe. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2023. (B, Gas, D, 123 kWh, 2005). Die Einliegerwohnung ist mit einer eigenen Gastherme ausgestattet.

Der Garten präsentiert sich großzügig angelegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein vorhandener Pool sorgt für zusätzlichen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



Freizeitwert und macht den Außenbereich insbesondere in den Sommermonaten zu einem attraktiven Aufenthaltsort. Eine Holzhütte bietet praktischen Stauraum oder kann als Rückzugsort genutzt werden. Der Garten ist vollständig eingefriedet und durch einen Betonzaun klar abgegrenzt, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet wird.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre Kombination aus großzügigem Raumangebot, funktionaler Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Käufer, die ein komfortables Zuhause mit separater Einliegerwohnung suchen und Wert auf Flexibilität und Privatsphäre legen.

Der Kaufpreis beträgt 549.000 Euro

Ihr Immobilienmakler für Gangelt und den Kreis Heinsberg

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil Breberen der Gemeinde Gangelt im Kreis Heinsberg. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen.

Breberen bietet eine hohe Lebensqualität durch seine naturnahe Lage und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen sowie im Zentrum von Gangelt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die gut ausgebauten Landstraßen gelangen Sie schnell in die Städte Heinsberg, Geilenkirchen und Sittard (NL). Auch die Autobahnanbindung in Richtung Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf ist gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung laden die umliegenden Felder, Wälder und Radwege zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein. Die Nähe zur niederländischen Grenze erweitert zusätzlich das Freizeit- und Einkaufsangebot.

## Sonstiges:

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.

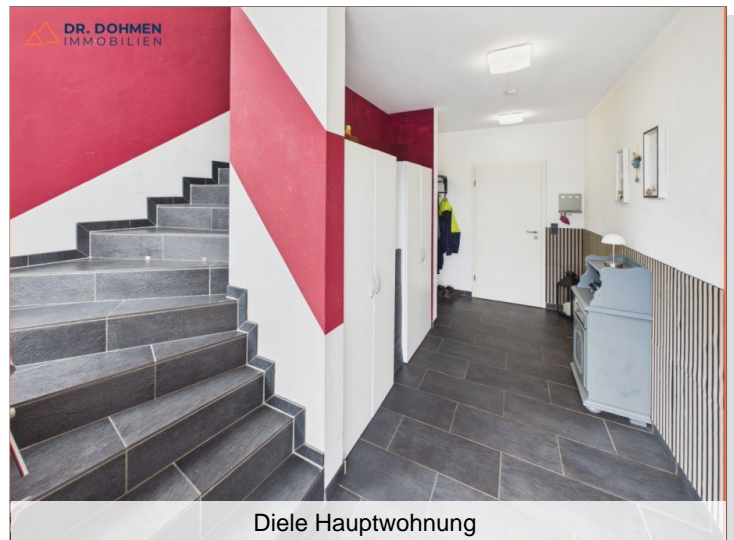
Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können:

<https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm>

## Objektbilder:



Rückansicht



Diele Hauptwohnung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



Flur OG Hauptwohnung



Zimmer 2 Hauptwohnung



Zimmer 1 Hauptwohnung



Zimmer 3 Hauptwohnung



Zimmer 2 Hauptwohnung (2)



Badezimmer 1 Hauptwohnung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



HWR



Diele Hauptwohnung (2)



Zimmer 4 Hauptwohnung



Gäste-WC Hauptwohnung



Badezimmer 2 Hauptwohnung



Küche Hauptwohnung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

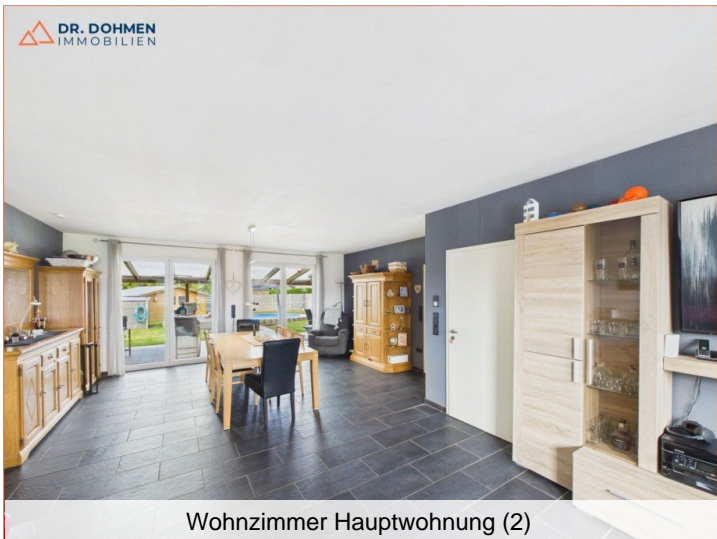
- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



Wohnzimmer Hauptwohnung



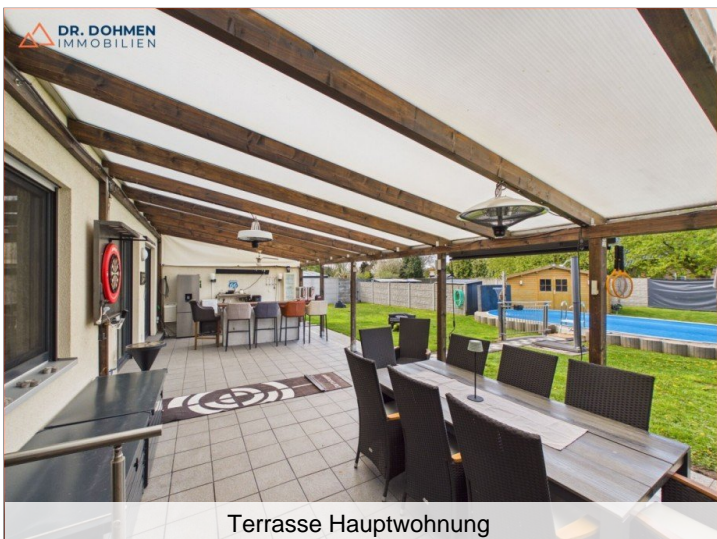
Garten



Wohnzimmer Hauptwohnung (2)



Holzhitte



Terrasse Hauptwohnung



Diele Einliegerwohnung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



Badezimmer Einliegerwohnung



Wohnen Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Garten (2)



Wohnen & Küche Einliegerwohnung



Luftbild

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gangelt-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK





- > Einfamilienhaus
- > Gangel-Breberen
- > 7 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-024-KK



## 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.