

EXPOSÉ

Solide Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in Hückelhoven-Brachelen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 41836 Hückelhoven / Brachelen

Baujahr: 1984

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 103 m²

Grundstücksfläche (ca.): 307 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 229.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

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

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

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 3 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-079-JD



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	41836 Hückelhoven / Brachelen
Baujahr	1984
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	103 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	307 m ²
Kaufpreis	229.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1984
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte wurde ca. im Jahr 1984 auf einem etwa 307 m² großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m².

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand, es sollte jedoch noch Arbeit investiert werden. Somit ist sie ideal für Käufer geeignet, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Besonders hervorzuheben sind die solide Bausubstanz sowie der gut durchdachte Grundriss, der eine hervorragende Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung bietet. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem

Jahr 2000 und der Brenner aus 1992 (Energieausweis in Vorbereitung). Das Dach wurde bereits gedämmt. Die doppelt isoliertverglasten Holzfenster entsprechen dem Baujahr der Immobilie.

Der Vorgarten ist gepflegt und pflegeleicht angelegt und führt über einen befestigten Weg zur Hauseingangstür. Seitlich am Haus befinden sich die Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, der ausreichend Platz für ein weiteres Fahrzeug bietet.

Über die Hauseingangstür gelangt man in den Eingangsbereich, von dem sich die Räume im Erdgeschoss erschließen. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich mit dem Wohnzimmer. Der rustikale Kaminofen verleiht dem Wohnzimmer eine besondere gemütliche und behagliche Atmosphäre. Angrenzend befinden sich die Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC. Die vorhandene Raumaufteilung ist funktional und bietet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen. Die Böden im Erdgeschoss sind überwiegend mit Fliesen ausgestattet.

Über die Treppe erreicht man das Obergeschoss, welches zwei Schlafzimmer umfasst. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen kleinen Balkon mit Blick in den Garten, sowie in die umliegenden Felder. Das Badezimmer ist mit Fliesen ausgestattet, während die Schlafräume über Teppichboden verfügen. Zusätzlich befindet sich im Flur der Zugang zum praktischen Speicher, der sich hervorragend als weitere Abstellfläche nutzen lässt.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Raum, der sich ideal als Hobby- oder Abstellraum eignet, stehen ein weiterer Abstellraum, ein Waschraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung und bieten ausreichend Stauraum.

Der rückwärtige Garten ist gut geschnitten und pflegeleicht angelegt. Die vorhandene Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und lädt dazu ein, den Außenbereich nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Der Balkon im Obergeschoss ergänzt den Außenbereich und bietet einen schönen Blick in den Garten.

Im Zuge des Verkaufs wird der Garten noch durch einen Zaun räumlich vom Nachbargrundstück abgegrenzt.

Insgesamt verfügt die Immobilie über 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Badezimmer. Die Kombination aus schickem Garten, Terrasse, Balkon, Kamin, Garage, Stellplatz und voll unterkellertem Gebäude macht diese Doppelhaushälfte zu einer attraktiven Immobilie mit viel Potenzial, die durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu einem zeitgemäßen Zuhause entwickelt werden kann.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 229.000EUR.

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Hückelhoven / Brachelen

> 3 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-079-JD



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. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Hückelhoven-Brachelen, Hückelhoven und den Kreis Heinsberg.

Lagebeschreibung:

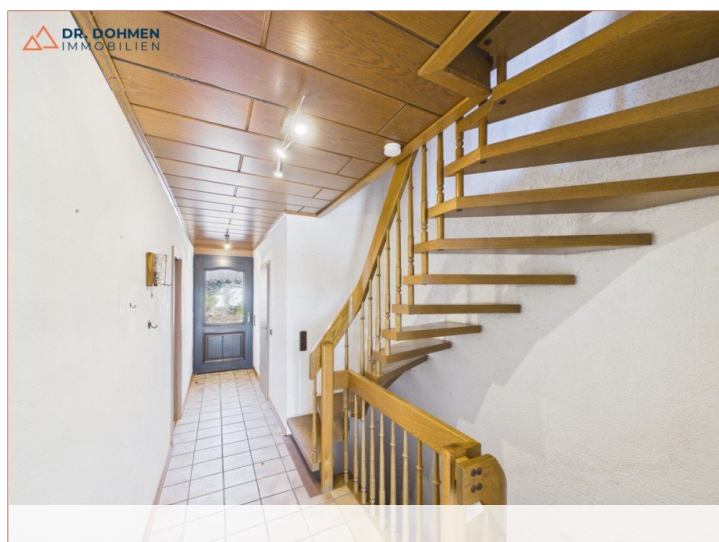
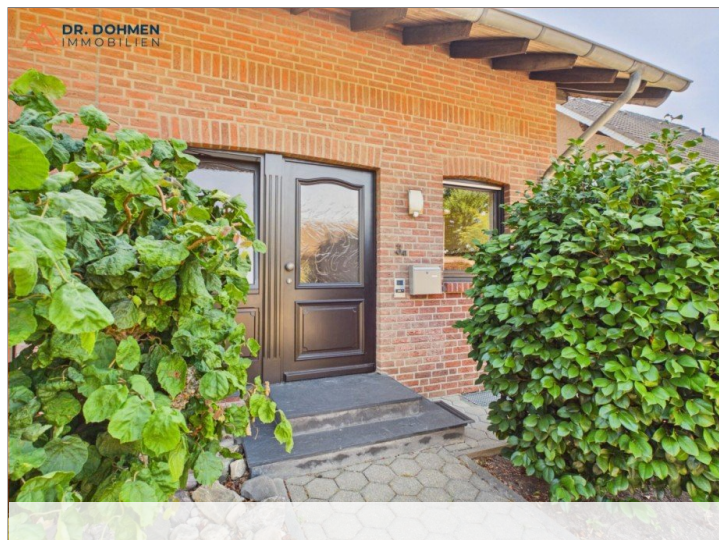
Von der Kohlestadt zum "Tausendfüßler"

Die Stadt Hückelhoven mit insgesamt 40.000 Einwohnern bietet ihren Bürgern eine gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig gelegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Banken und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls gibt es Schulen, öffentliche Einrichtungen sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Zudem bieten sich hier umfangreiche Kultur- und Freizeitangebote sowie viele Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.

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

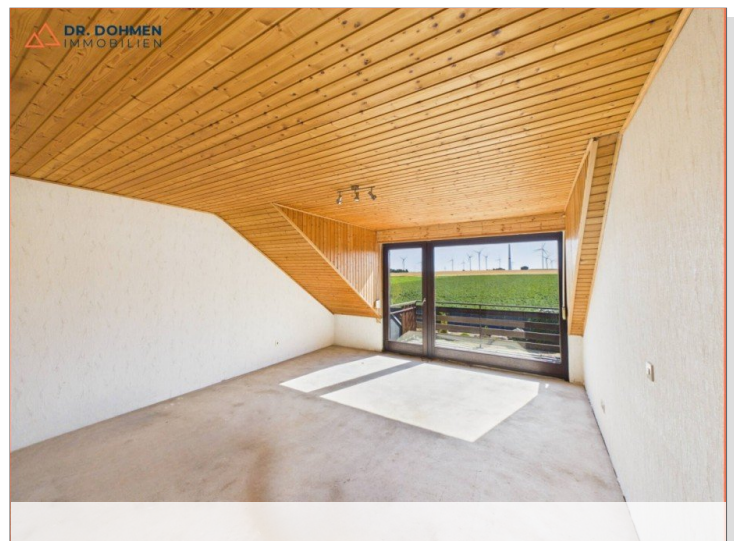
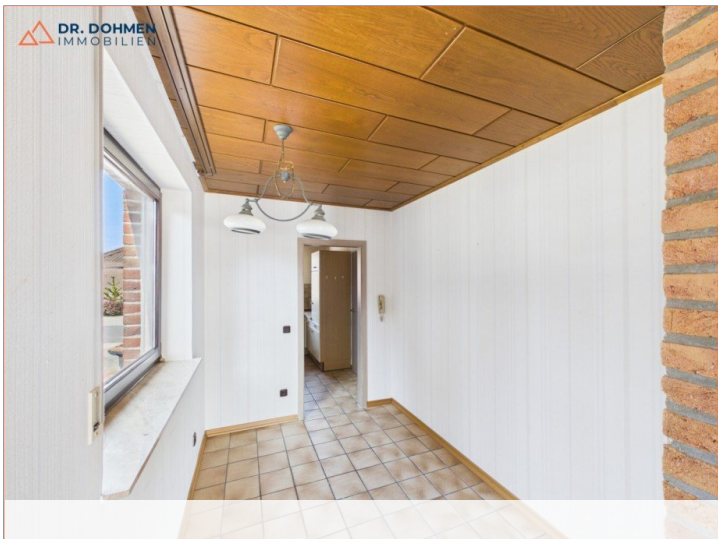
> Doppelhaushälfte

> Hückelhoven / Brachelen

> 3 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-079-JD



Eckdaten

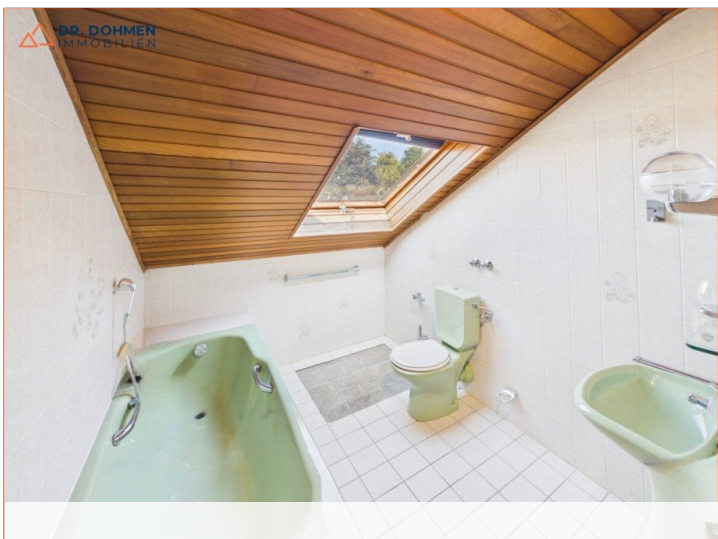
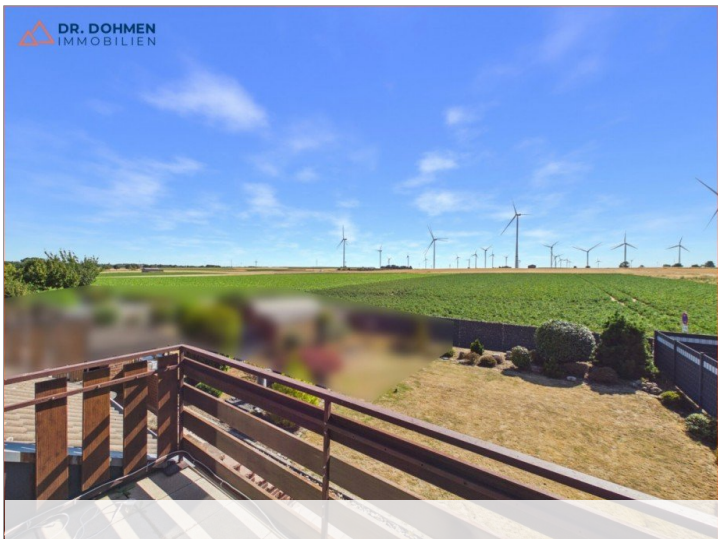
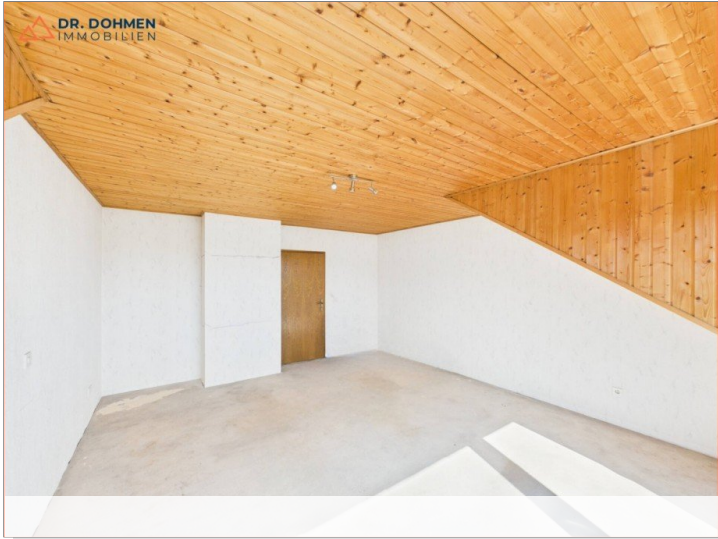
> Doppelhaushälfte

> Hückelhoven / Brachelen

> 3 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-079-JD



Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Hückelhoven / Brachelen

> 3 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-079-JD



Zaun

Beispielhafte Zaunvisualisierung

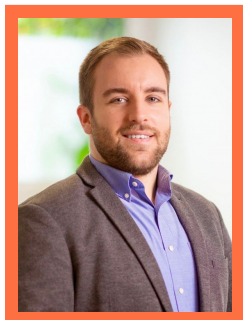
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 3 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-079-JD



Ansprechpartner:



Herr Jonathan Düskau

Telefon: 004924524004

E-Mail:
anfragen-dueskau@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:

> Doppelhaushälfte

> Hückelhoven / Brachelen

> 3 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-079-JD



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.