

# EXPOSÉ

## Solides Einfamilienhaus mit Potential, Garten und Garage in Heinsberg-Oberbruch

 IMMOBILIEN

### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 52525 Heinsberg / Oberbruch  
Baujahr: 1930  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 148,80 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 92,85 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 492 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

**Dr. Dohmen Immobilien GmbH**

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

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

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 5 Zimmer

- > 148,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-067-NT



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52525 Heinsberg / Oberbruch
Baujahr	1930
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	148,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	92,85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	492 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	263,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2026-07-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1930
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Keller (ca.)	57,03 m <sup>2</sup>
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 %

## Objektbeschreibung:

Diese um ca. 1930 in massiver Bauweise errichtete, großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in toller Lage von Heinsberg-Oberbruch

auf einem ca. 492 m<sup>2</sup> großen, gut gelegenen Eckgrundstück. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie reichlich Platz. Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr einfachen Zustand. Es muss sehr viel Arbeit und Energie in die Immobilie investiert werden und richtet sicher daher an Interessenten, die diese Immobilie von Grund auf neugestalten möchten.

Durch die Hauseingangstür gelangt man in den Flur des Erdgeschosses. Von hier aus sind die Räumlichkeiten der Wohnebene erreichbar. Zunächst betritt man das große Wohnzimmer. Sowohl über den Flur als auch über das Wohnzimmer besteht Zugang zum Esszimmer. An dieses grenzt die Küche an, von der aus das Badezimmer zu erreichen ist. Das Bad ist mit einem WC, einem Waschbecken, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über einen Innenhof, der über drei Wege zugänglich ist: vom Hausflur, von der Küche und direkt über den Garten. Zudem ist der Innenhof rückwärtig vom Grundstück zu betreten.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoss der Immobilie. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, wobei eines der Zimmer als Durchgangszimmer dient und über die anderen beiden Schlafzimmer zu erreichen ist.

Das Dachgeschoss der Immobilie ist ausgebaut. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung. Beheizt wird das Gebäude bislang über eine Nachtspeicherheizung (B, 263,7 kWh, Strom1930, H).

Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei separate Kellerbereiche. Der erste Keller ist über den Flur des Erdgeschosses zu erreichen, der zweite Keller ist über den Innenhof zugänglich. Komplettiert wird das Einfamilienhaus durch eine große Garage, die viel Platz bietet. Die Garage ist über die seitliche Zufahrt bequem zu befahren. Weitere Stellmöglichkeiten befinden sich vor und neben der Garage.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei diesem Wohnhaus um ein Projekt für Käufer mit weitreichendem handwerklichem Geschick, welche die Doppelhaushälfte sowie durch umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten die solide Bausubstanz in einen zeitgemäßen, bewohnbaren Zustand versetzen und sich hier ein langlebiges Zuhause schaffen möchten.

Da der Wert des Grundstücks bereits knapp 110.000 EUR beträgt, wurde der Gesamtpreis mit Blick auf den aktuellen Zustand der Immobilie bereits den Gegebenheiten angepasst.

Der Kaufpreis beträgt 139.000,- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen.

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 5 Zimmer

- > 148,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-067-NT



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 Heinsberg im Stadtteil Oberbruch, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage am Rand des Heinsberger Stadtgebiets. Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet eine angenehm ruhige, familienfreundliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in Oberbruch und im nahegelegenen Heinsberger Zentrum gut erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und unterstützen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, sodass auch umliegende Stadtteile und die Innenstadt von Heinsberg schnell erreicht werden können. Zudem profitieren Pendler von einer guten Erreichbarkeit der regionalen Verkehrsachsen, wodurch sich die Lage auch für Berufstätige als äußerst attraktiv erweist. Naherholungsangebote in der Umgebung ergänzen das Standortprofil und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen 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:



Front



Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer

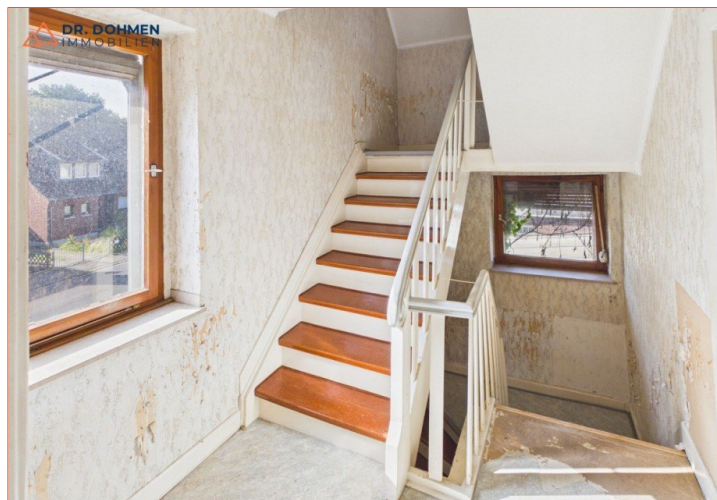
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 5 Zimmer

- > 148,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-067-NT



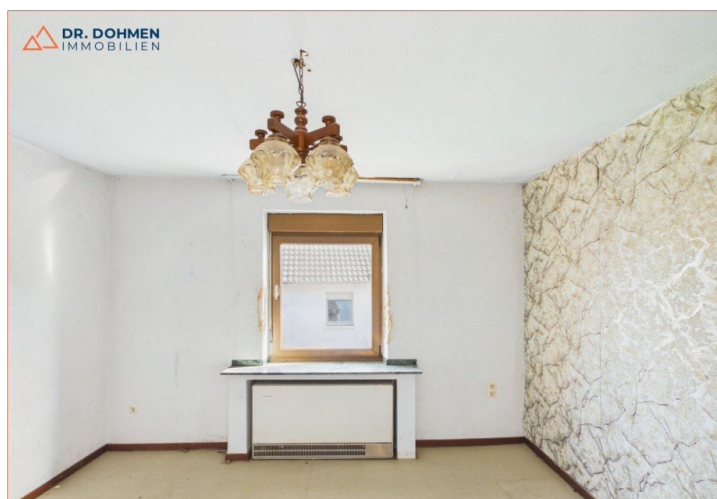
Esszimmer



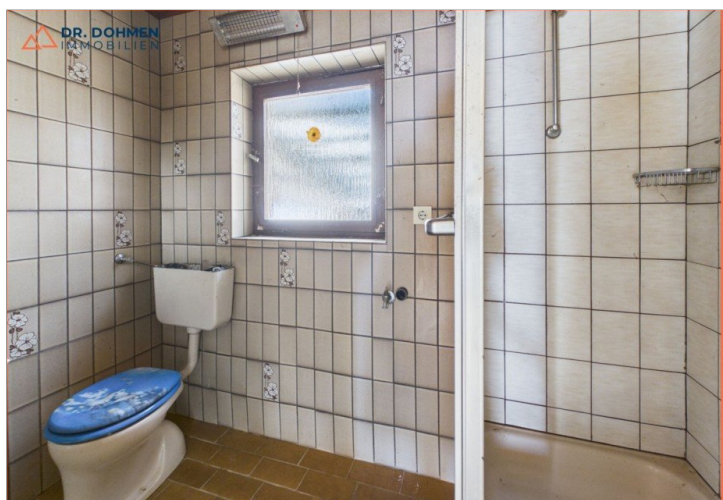
Flur Obergeschoss



Küche



Schlafzimmer I



Badezimmer



Schlafzimmer II

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 5 Zimmer

- > 148,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-067-NT



Schlafzimmer III



Innenhof



Dachgeschoss



Innenhof



Dachgeschoss



Rückansicht



- > Doppelhaushälfte
- > Heinsberg / Oberbruch
- > 5 Zimmer

- > 148,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-067-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.