

EXPOSÉ

Solides Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Übach-Palenberg

 IMMOBILIEN

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 52531 Übach-Palenberg
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 15
Wohnfläche (ca.): 405 m²
Grundstücksfläche (ca.): 468 m²
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 3
Freiplatz: Anzahl 2

Kaufpreis
€ 398.000,-

> Mehrfamilienhaus
> Übach-Palenberg
> 15 Zimmer

> 405 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-074-MS



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52531 Übach-Palenberg
Baujahr	1967
Zimmerzahl	15
Wohnfläche (ca.)	405 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	468 m ²
Kaufpreis	398.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	122 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	6.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Auf einem ca. 468 m² großen Grundstück wurde im Jahre 1967 dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Übach-Palenberg mit kurzer Entfernung zum Stadtzentrum.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 405 m² und überzeugt durch eine ausgewogene Wohnungsstruktur sowie eine gute Vermietbarkeit.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen. Die Wohnungen auf der linken Gebäuseite verfügen über ca. 75 m²

Wohnfläche mit zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon. Die Wohnungen auf der rechten Gebäuseite bieten jeweils ca. 60 m² Wohnfläche mit drei Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 70 m² große Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon. Ergänzt wird diese durch einen unmittelbar neben der Wohnung gelegenen Hauswirtschaftsraum, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist.

Die ca. 65 m² große Souterrainwohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad. Sie steht derzeit leer und bietet dem Erwerber die Möglichkeit einer Neuvermietung oder Eigennutzung.

Alle Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Auch die Mieterstruktur ist ordentlich und gewachsen.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Nach dem äußeren Erscheinungsbild dürften die isolierverglasten Kunststoffenster, das Wärmedämmverbundsystem der Fassade sowie die Dacheindeckung inklusive Dachdämmung Ende der 1980er beziehungsweise Anfang der 1990er Jahre erneuert worden sein. Auch die hell gefliesten Badezimmer im Erd- und Obergeschoss wurden augenscheinlich zwischen 2010 und 2015 modernisiert.

Da die ursprünglichen Eigentümer verstorben sind und den Erben hierzu keine näheren Informationen oder Unterlagen vorliegen, beruhen die Zeitangaben zu den Modernisierungen auf einer Einschätzung anhand des baulichen Zustands und erfolgen ohne Gewähr.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2006 (V, 122kWh, Erdgas, D, 1967). Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet.

Rückwärtig des Mehrfamilienhauses befindet sich ein freistehender Bungalow, der über die seitliche Grundstückszufahrt erreichbar ist. Für diese Zufahrt besteht ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht. Dem Mehrfamilienhaus sind außerdem eine Garage sowie zwei fest zugeordnete PKW-Stellplätze zugewiesen.

Bei Vollvermietung erzielt die Immobilie derzeit jährliche Nettokaltmieteinnahmen von rund 30.600 EUR. Durch den Leerstand der Souterrainwohnung besteht zusätzliches Mietsteigerungspotenzial.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bausubstanz, die gefragten Wohnungsgrößen sowie die ruhige und dennoch zentrumsnahe Wohnlage. Die gepflegte Vermietungsstruktur und das vorhandene Entwicklungspotenzial machen diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit nachhaltigem Wert- und Ertragspotenzial.

Der Kaufpreis dieser Immobilie in Übach-Palenberg beträgt 398.000 Euro.

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



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.

Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Übach-Palenberg und den Kreis Heinsberg

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Übach-Palenberg. Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gastronomischen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Übach-Palenberg verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B221 sowie die nahegelegenen Autobahnen A44 und A46 sind die Städte Aachen, Heinsberg, Mönchengladbach und Düsseldorf bequem erreichbar. Der Bahnhof Übach-Palenberg bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Aachen, Herzogenrath und Mönchengladbach.

Durch die unmittelbare Nähe zur niederländischen Grenze sowie die gute Infrastruktur erfreut sich die Stadt einer konstanten Wohnraumnachfrage. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort besonders attraktiv. Die gefragte Wohnlage und die gute Infrastruktur schaffen zugleich beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen.

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:



1.2a Titel



Seitenansicht



1. WE EG Flur

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

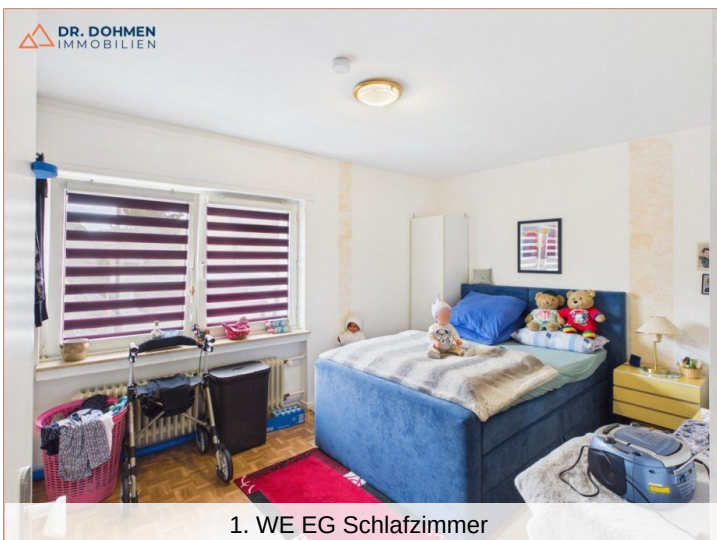
- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



1. WE EG Wohnzimmer



1. WE EG Bad



1. WE EG Schlafzimmer



2. WE EG Wohnzimmer



1. WE EG Küche



2. WE EG Schlafzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



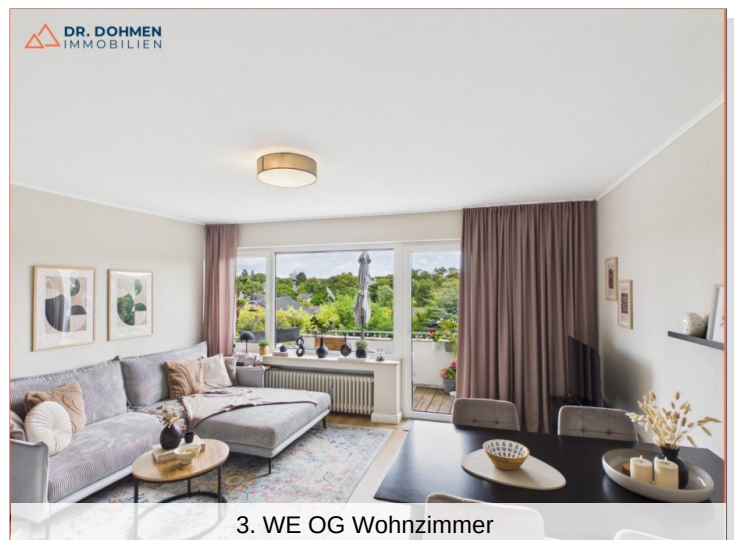
2. WE EG Schlafzimmer



3. WE OG Flur



2. WE EG Küche



3. WE OG Wohnzimmer



2. WE EG Bad



3. WE OG Schlafzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



3. WE OG Küche



4. WE OG Schlafzimmer



3. WE OG Bad



4. WE OG Schlafzimmer



4. WE OG Wohnzimmer



4. WE OG Küche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

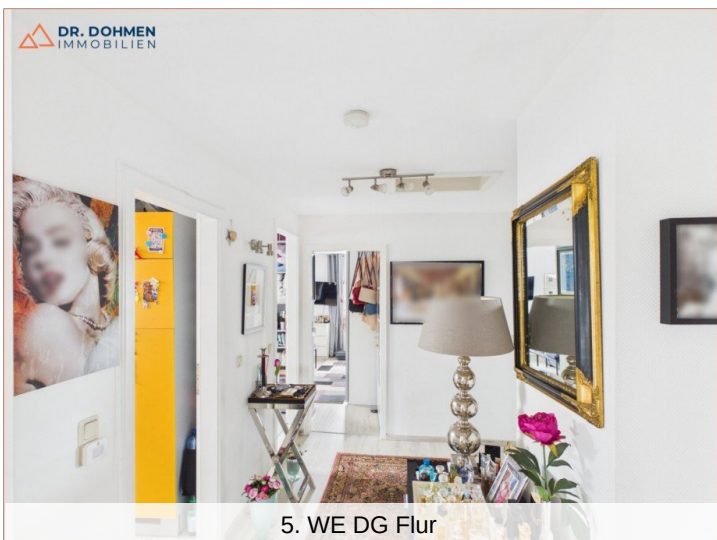
- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



4. WE OG Bad



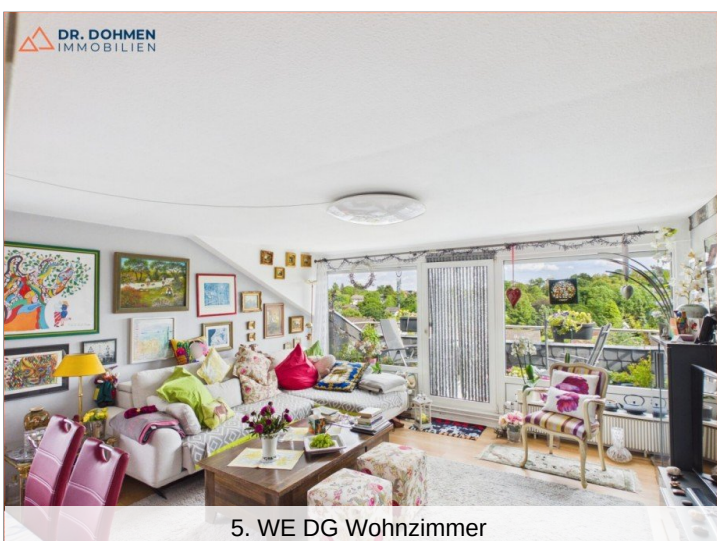
5. WE DG Schlafzimmer



5. WE DG Flur



5. WE DG Schlafzimmer



5. WE DG Wohnzimmer



5. WE DG Küche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



5. WE DG Bad



6. WE UG Schlafzimmer II



6. WE UG Küche/Flur



6. WE UG Abstellraum



6. WE UG Schlafzimmer I



6. WE UG Bad

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Übach-Palenberg
- > 15 Zimmer

- > 405 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-074-MS



Ansprechpartner:



Herr Martin Spelthann

Telefon: 004924524004

E-Mail:
anfragen-spelthann@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:

> Mehrfamilienhaus
> Übach-Palenberg
> 15 Zimmer

> 405 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-074-MS



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.