

EXPOSÉ

Viel Platz für neue Wohnideen: Zweifamilienhaus mit Innenhof und Garten in Geilenkirchen-Würm

 IMMOBILIEN

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 52511 Geilenkirchen / Würm

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 263 m²

Grundstücksfläche (ca.): 649 m²

Anzahl Etagen: 2

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 289.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

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

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

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	52511 Geilenkirchen / Würm
Baujahr	1965
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	263 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	649 m ²
Kaufpreis	289.000,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	256,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Wohnhaus wurde ca. 1965 auf einem ca. 649 m² großen Grundstück in Geilenkirchen-Würm errichtet. Die Immobilie verfügt über ca. 264 m² Wohnfläche und ist als Zweifamilienhaus in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt, die rechtlich jeweils eine eigene Eigentumswohnung darstellen. Dadurch eignet sich das Objekt für eine große Familie, mehrere Generationen, die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage.

Durch die Eingangstür mit Glaseinsatz gelangt man in die Diele. Von hier aus sind beide Wohneinheiten separat erreichbar. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 100 m² Wohnfläche. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der für eine angenehme

Atmosphäre sorgt.

Gegenüber befindet sich das gut geschnittene Schlafzimmer. Zudem stehen eine Küche mit direktem Zugang zum Innenhof, ein deckenhoch gefliestes Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche und Waschbecken sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung im Obergeschoss umfasst rund 164 m² und ist über die Eingangsdielen sowie eine Außentreppe vom Innenhof aus erreichbar. Der rückwärtige obere Gebäudeteil wurde um das Jahr 1992 umfangreich umgebaut. Hier befinden sich zwei große Schlafzimmer. Die weiteren Räume sind über einen Flur erreichbar. Dazu gehören ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken sowie ein separates Gäste-WC.

Ein kleinerer Raum wird durch ein Dachflächenfenster mit Tageslicht versorgt. Durch eine Verglasung in der Geschossdecke gelangt zugleich Licht in den Essbereich der Erdgeschosswohnung. Daneben befindet sich ein weiterer Raum mit Dachflächenfenster, der sich vielseitig nutzen lässt. Ein angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich aufgrund seiner Lage neben der Küche auch hervorragend als Vorratsraum.

Am Ende des Flures öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für unterschiedliche Einrichtungswünsche. Zwei separate Balkone ergänzen das Raumangebot. Von einem der Balkone führt eine Wendeltreppe in den Innenhof.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Zwei kompakte Kellerräume schaffen zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Der Keller ist über die Erdgeschosswohnung erreichbar.

Der gepflasterte Innenhof ist über eine Einfahrt mit elektrischem Sektionaltor zugänglich und bietet Stellmöglichkeiten für ein bis zwei Pkw. Vom Hof aus erreicht man den Heizungsraum mit der Ölheizung aus dem Jahr 1999 (B, 256,3 kWh, Öl, 1965, H) sowie den danebenliegenden Tankraum.

Ebenfalls über den Innenhof erreichbar ist eine im Obergeschoss gelegene Werkstatt. Sie befindet sich hinter dem Wohn- und Essbereich der oberen Wohnung und ist ausschließlich über eine Treppe vom Hofbereich aus zugänglich. Darüber hinaus steht ein separater Partyraum mit direktem Zugang zum gepflegten Garten zur Verfügung.

Der gepflegte Garten verfügt über eine pflegeleichte Rasenfläche und ist rückwärtig durch eine Hecke eingefasst. Ein Gewächshaus sowie zwei überdachte Abstell- und Lagerbereiche bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Wohnfläche, die Aufteilung sowie den vielseitig nutzbaren Innenhof und Garten.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



Der Kaufpreis dieser Immobilie in Geilenkirchen-Würm beträgt 289.000 Euro.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen. Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang an.

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

Ihr Immobilienmakler für Würm, Geilenkirchen und den Kreis Heinsberg

Lagebeschreibung:

Die Stadt im Tal der Wurm
Geilenkirchen ist eine schöne Stadt im südlichen Kreis Heinsberg mit guter Infrastruktur und umfangreichen Kultur- und Freizeitangeboten. Umgeben von überwiegend ländlicher Struktur zählt die Stadt über 29.000 Einwohner. Das Stadtbild hat sich erstmalig vor etwa 35 Jahren bei einer grundlegenden Sanierung gewandelt. Im nahegelegenen Stadtzentrum befinden sich alle Einrichtungen für ein angenehmes Leben. Kindergarten, Schulen und gute Einkaufsmöglichkeiten sind hier vorhanden. Zusätzlich zur allgemeinen guten ärztlichen Versorgung steht ein modernes Krankenhaus zur Verfügung. Ein Sportzentrum mit Sporthalle, Tennishallen und -plätze, Reithalle, Segel- und Modellflugplatz, ein 9-Loch Golfplatz sowie zahlreiche Sportplätze bieten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Den Erholungssuchenden bietet die Stadt im Tal der Wurm, inmitten von Burgen und Schlössern, früheren Wassermühlen und stattlichen Gutshöfen, Ruhe und Geborgenheit. Besondere Anziehungskraft übt die nahe gelegene Teverener Heide aus.

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>

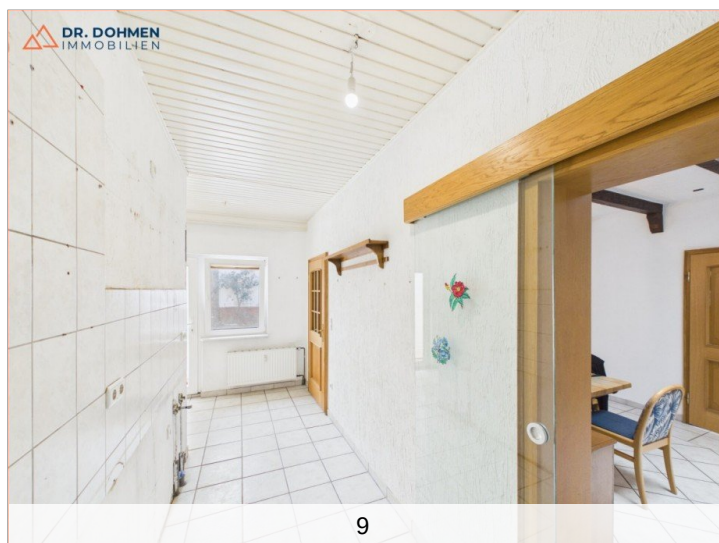
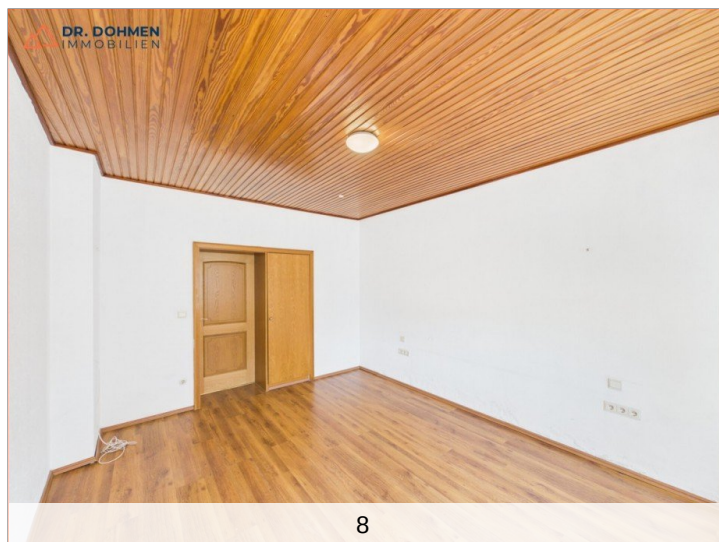
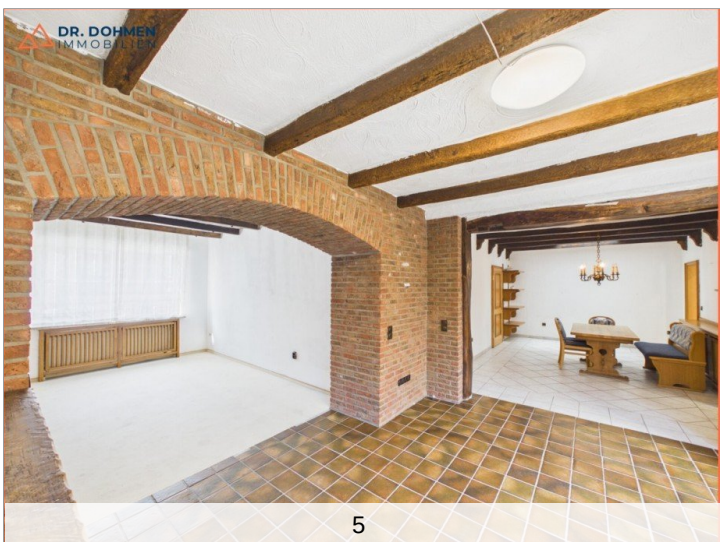
Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



10



13



11



14



12

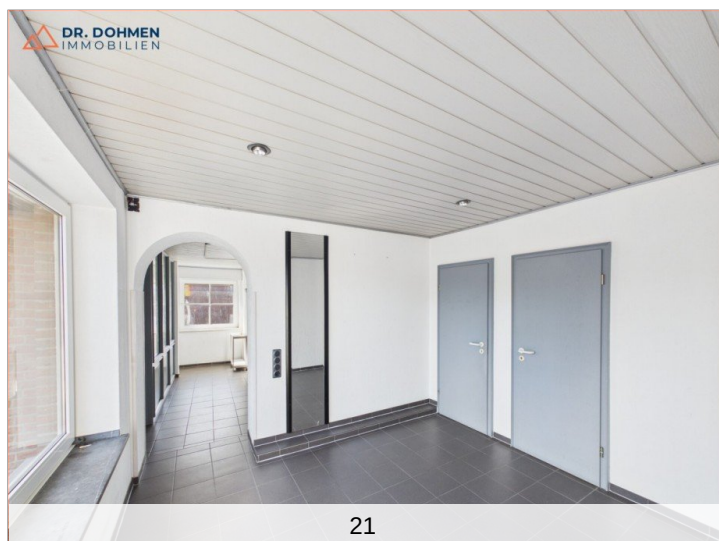
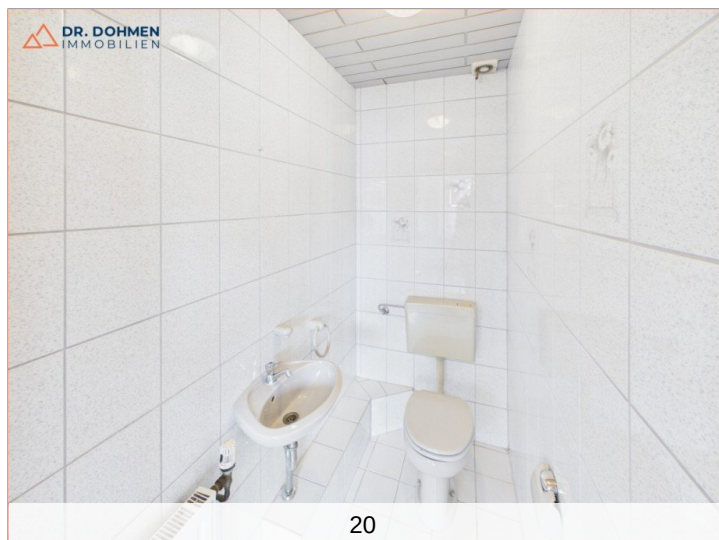
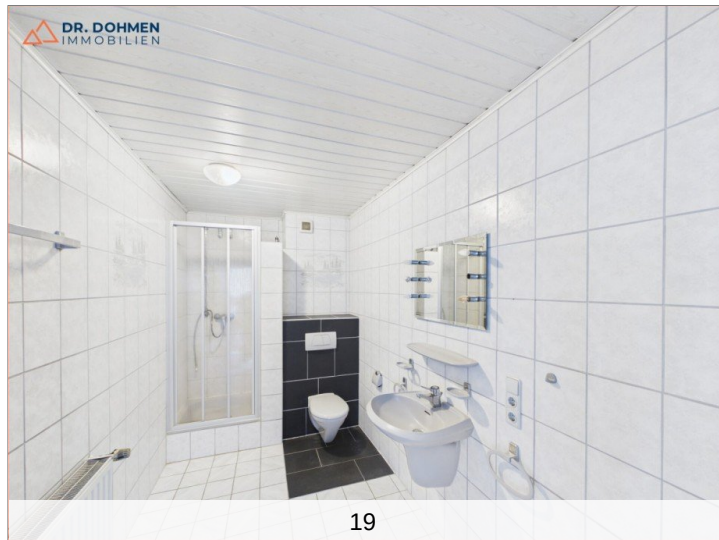


15

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

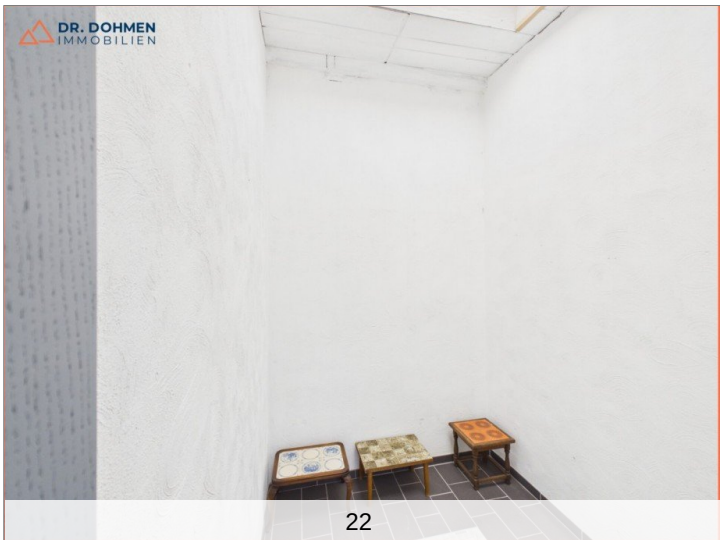
- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



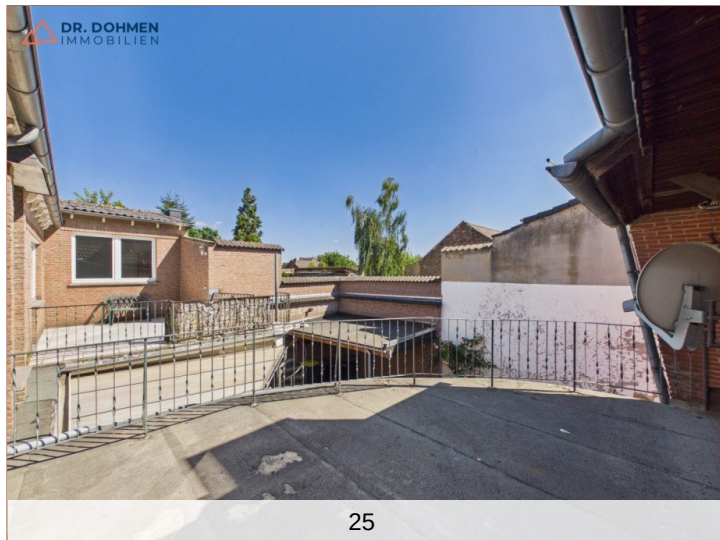
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

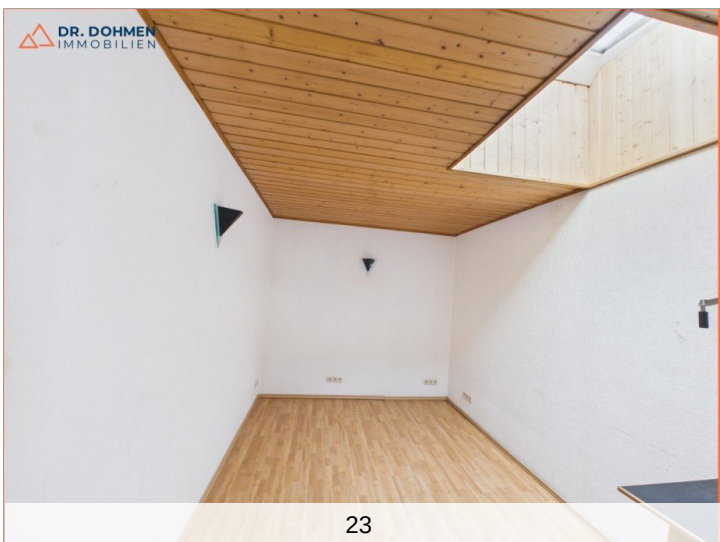
- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



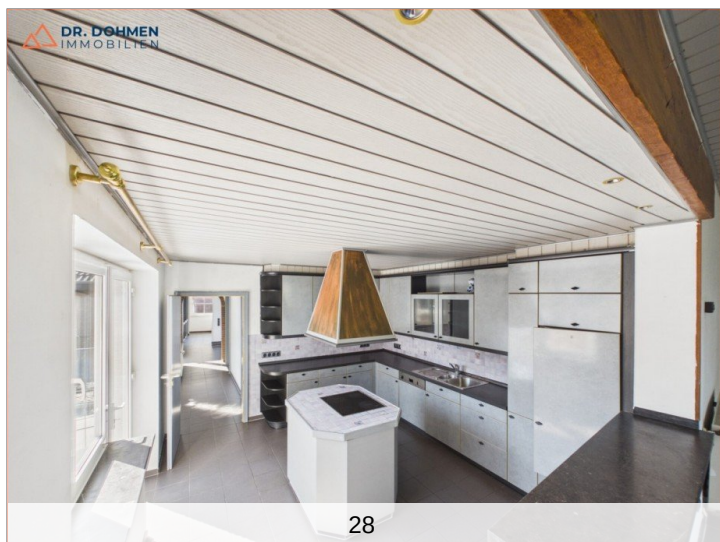
22



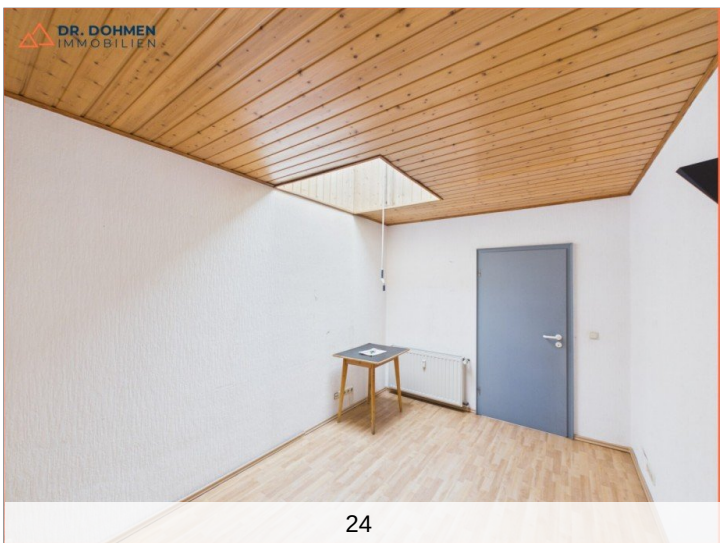
25



23



28



24



29

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



30



33 (2)



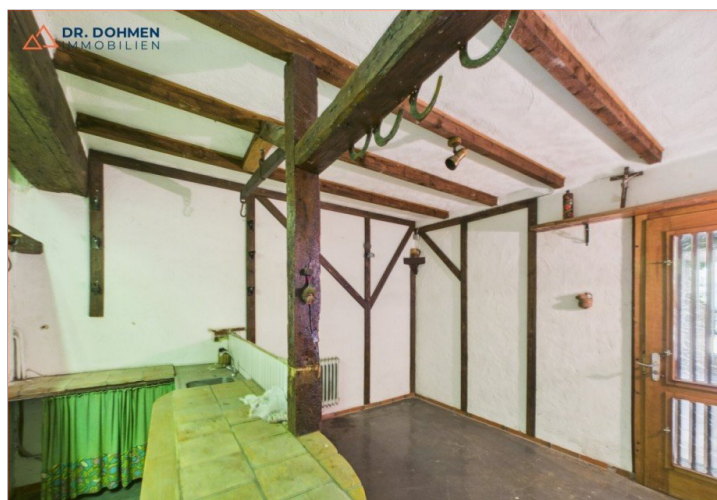
31



35



32 (2)

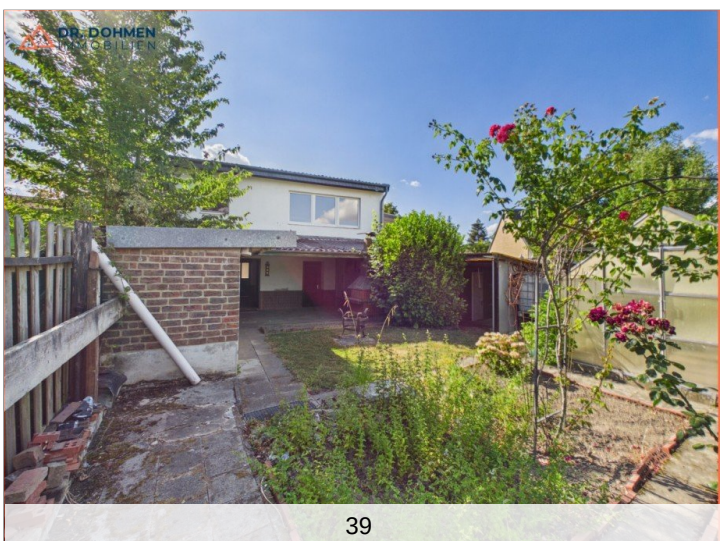
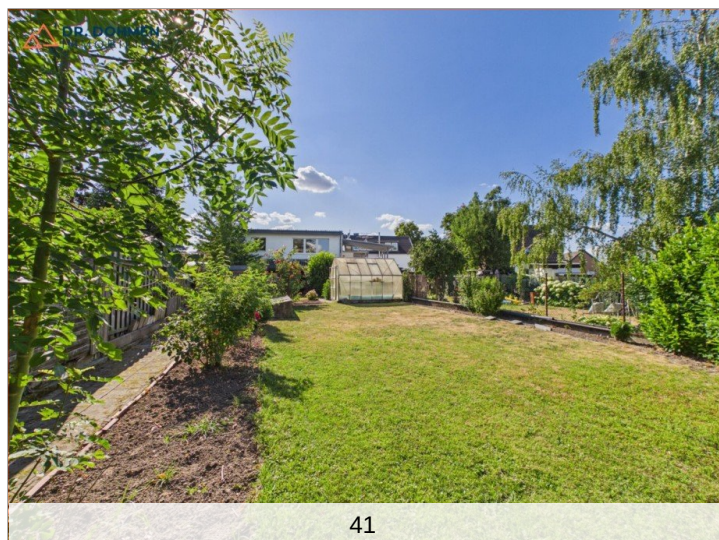
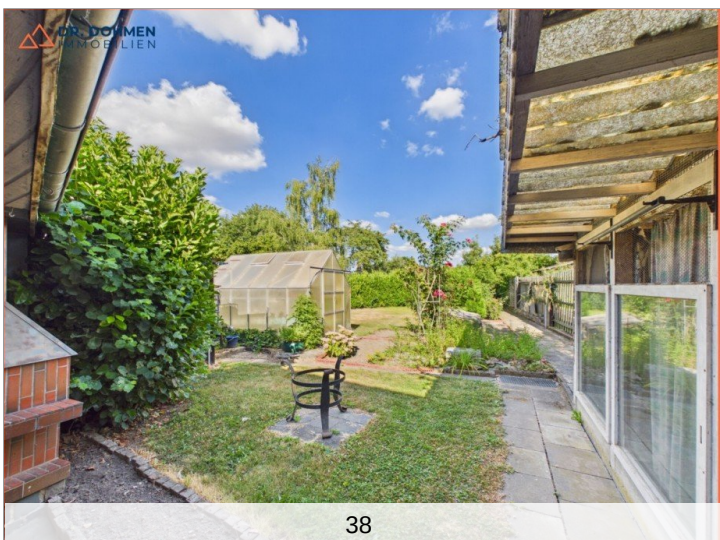


36

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

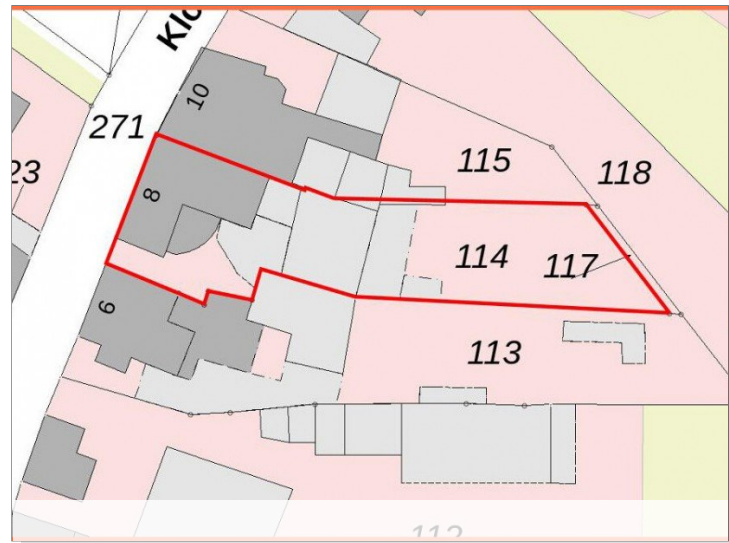
- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-JD



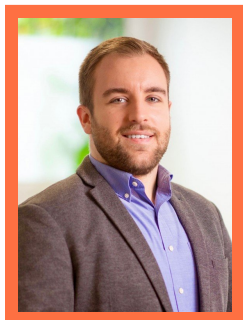
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Geilenkirchen / Würm
- > 7 Zimmer

- > 263 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-076-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:

> Zweifamilienhaus
> Geilenkirchen / Würm
> 7 Zimmer

> 263 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-076-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.