DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Vielseitiges Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Heinsberg-Unterbruch

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52525 Heinsberg
Baujahr: 1914
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 359 m²
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis € 145.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004
Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1914
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	359 m²
Kaufpreis	145.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	245,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1914
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Befeuerung	Elektro
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Immobilie wurde ca. im Jahr 1914 auf einem ca. 359 m² großen Grundstück in Heinsberg-Unterbruch errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m².

Vor dem Haus befindet sich ein mit Kies angelegter Stellplatz. Seitlich des Hauses verläuft die großzügige, ebenfalls mit Kies befestigte Zufahrt zur Garage, die zusätzliche Parkmöglichkeiten bietet und den praktischen Charakter der Immobilie bereits im Außenbereich unterstreicht.

Durch die Eingangstür mit Glaseinsatz gelangt man in das Haus. Von hier aus erreicht man zunächst das gut geschnittene Wohnzimmer, das sich als gemütlicher Mittelpunkt des Erdgeschosses präsentiert und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Weiterhin gelangt man in das geflieste Esszimmer, das ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden im Alltag bietet. Im Anschluss betritt man eine Diele, die über einen zweiten Außenzugang zur seitlichen Zufahrt verfügt. Hier befindet sich auch das Gäste-WC. Von dieser Diele aus erreicht man zudem die Küche sowie das dahinterliegende, hell und großzügig gestaltete Duschbad, das deckenhoch gefliest ist.

Über die bereits erwähnte zweite Diele gelangt man zudem in den Keller, der weitere praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.

Über das Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss. Hier stehen insgesamt zwei gut nutzbare Räume zur Verfügung, von denen einer mit weiteren Küchenanschlüssen ausgestattet ist und sich gegebenenfalls auch als zusätzliche Küche nutzen lässt. Daneben befindet sich ein weiteres Badezimmer, das großzügig geschnitten und mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus drei weitere gut nutzbare Zimmer, die vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zusätzlich stehen hier noch etwa 30 m² weitere gut nutzbare Fläche zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie mithilfe von Nachtspeicheröfen, welche ca. in den 1980er-/1990er-Jahren installiert wurden (B, 245,10 kWh, Strom, 1914, G). Im Haus sind zudem doppelt verglaste Kunststofffenster verbaut.

Die großzügige Garage verfügt über ein elektrisches Sektionaltor und bietet ausreichend Platz für ein bis zwei Pkw sowie beispielsweise einen Werkbereich. Darüber hinaus ist ein abgetrennter weiterer Raum vorhanden, der zusätzliche Abstell- und Lagerfläche schafft.

Über die Garage gelangt man in den Gartenbereich. Dieser ist teilweise gepflastert und verfügt zudem über eine pflegeleichte Rasenfläche. Der Außenbereich ist größtenteils blickdicht von Zäunen und Hecken umschlossen und bietet gute Voraussetzungen, um die Freizeit in geschützter Atmosphäre zu genießen.

Die Immobilie befindet sich in Heinsberg-Unterbruch und ist nicht weit von der Heinsberger Innenstadt entfernt. Insgesamt bietet dieses Haus vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Raumaufteilung mit zwei Bädern sowie zusätzlichen Küchenanschlüssen eignet sich die Immobilie unter anderem auch sehr gut als Mehrgenerationenhaus.

Der Kaufpreis dieser Immobilie in Heinsberg-Unterbruch beträgt 159.000 Euro.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen. Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

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 Unterbruch und den gesamten Kreis Heinsberg

Lagebeschreibung:

Die westlichste Kreisstadt Deutschlands
Als westlichste Kreisstadt mit ca. 41.000 Einwohnern ist Heinsberg als Einkaufsstadt weit über die Grenzen hinaus bekannt. Von der geschichtlichen Entwicklung der Grenzregion zeugen die auf dem Kirchberg stehende Burgruine aus dem 12. Jahrhundert sowie die Reste der Stadtbefestigung.

In der verkehrsberuhigten Innenstadt sowie in der Fußgängerzone laden renommierte Geschäfte zu Schaufensterbummel und Shopping ein. Es gibt attraktive Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Neben der guten ärztlichen Versorgung gibt es ein modernes Krankenhaus.

In Heinsberg befinden sich Kindergärten und alle Schulformen. Im ganzen Kreis Heinsberg ist ein sehr gut funktionierendes Schulbussystem zu allen Schulen eingerichtet.

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-Front

2-Front

CAM03172G0-PR0491-STILL001

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

CAM03172G0-PR0491-STILL002

CAM03172G0-PR0491-STILL005

CAM03172G0-PR0491-STILL003

CAM03172G0-PR0491-STILL006

CAM03172G0-PR0491-STILL004

CAM03172G0-PR0491-STILL007

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

CAM03172G0-PR0491-STILL008

CAM03172G0-PR0491-STILL012

CAM03172G0-PR0491-STILL010

CAM03172G0-PR0491-STILL013

CAM03172G0-PR0491-STILL011

CAM03172G0-PR0491-STILL030

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

CAM03172G0-PR0491-STILL026

CAM03172G0-PR0491-STILL024

CAM03172G0-PR0491-STILL028

CAM03172G0-PR0491-STILL027

CAM03172G0-PR0491-STILL029

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

CAM03172G0-PR0491-STILL036

CAM03172G0-PR0491-STILL033

CAM03172G0-PR0491-STILL031

CAM03172G0-PR0491-STILL034

CAM03172G0-PR0491-STILL032

CAM03172G0-PR0491-STILL035

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

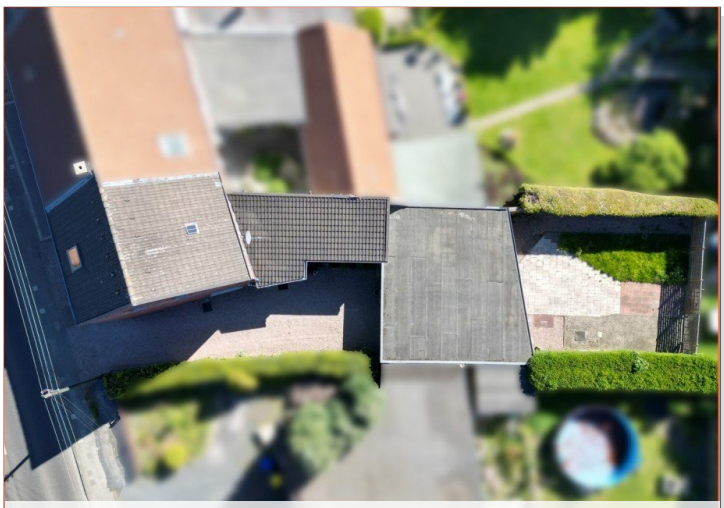
CAM03172G0-PR0491-STILL023

CAM03172G0-PR0491-STILL014

CAM03172G0-PR0491-STILL016

CAM03172G0-PR0491-STILL015

CAM03172G0-PR0491-STILL018



DJI_0794

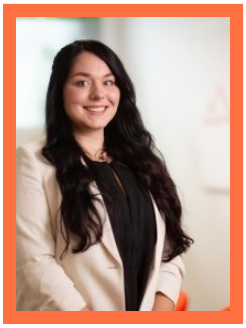
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

Ansprechpartner:



Frau Yvonne Hofmann

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-hofmann@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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-042-JD

AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schrifliche 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 nachgewiesen 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de