

EXPOSÉ

Zentrale Eigentumswohnung mit Balkon im Herzen von Erkelenz

 IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 41812 Erkelenz
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 83 m²
Etage: 3
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 188.000,-

> Etagenwohnung

> Erkelenz

> 3 Zimmer

> 83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-036-JD



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	41812 Erkelenz
Baujahr	1955
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	83 m ²
Kaufpreis	188.000,- €
Etage	3
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	120,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Diese ca. 83 m² große Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines ca. im Jahr 1954 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre besonders attraktive und zentrale Lage im Stadtzentrum von Erkelenz. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 608 m² großen Grundstück.

Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, ebenso befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung - ideal für alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

Über die einladende Diele gelangt man in alle Räume der Wohnung, wodurch eine optimale Nutzung der Wohnfläche gewährleistet wird.

Besonders hervorzuheben sind die zwei gut geschnittenen Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das gemütliche Wohnzimmer verfügt ebenfalls über ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung.

Die großzügige Wohnküche bietet genügend Raum für einen Essbereich und bildet das Herzstück der Wohnung. Von dort aus gelangt man direkt auf den Balkon mit Blick in den ruhigen Gartenbereich. Dieser lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit Badewanne, WC sowie Waschbecken ausgestattet.

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern mit Doppelverglasung ausgestattet und wird über eine Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2004 beheizt (B, 120,4 kWh, Gas, 1955, D). Das Dach des Hauses wurde ca. im Jahr 2014 saniert.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein abgeschlossenes Kellerabteil, das der Wohnung zugeordnet ist.

Zum Objekt gehört ein Garten, dessen rückwärtiger Teil zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Im hinteren Bereich des Gartens befinden sich zudem ein Fahrradhaus sowie ein separater Bereich für die Mülltonnen.

Das Hausgeld betrug im Jahr 2024 insgesamt 3.855,00 EUR und somit ca. 320,00 EUR monatlich. Es beinhaltet neben den laufenden Betriebskosten auch die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Die Kostenstruktur gliedert sich in ca. 1.858,98 EUR umlagefähige Kosten, 356,40 EUR nicht umlagefähige Kosten sowie 1.570,27 EUR jährliche Rücklagenbildung.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 rund 80.289,90 EUR, wovon etwa 8.405,00 EUR auf die Wohnung entfallen.

Der Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt 188.000,00 EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung vermittelt einen persönlichen Eindruck. Zusätzlich steht in unserem interaktiven Exposé ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

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

Ihr Immobilienmakler für Erkelenz und die Region.

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkelenz
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-036-JD



Die Stadt zwischen Tradition und Fortschritt

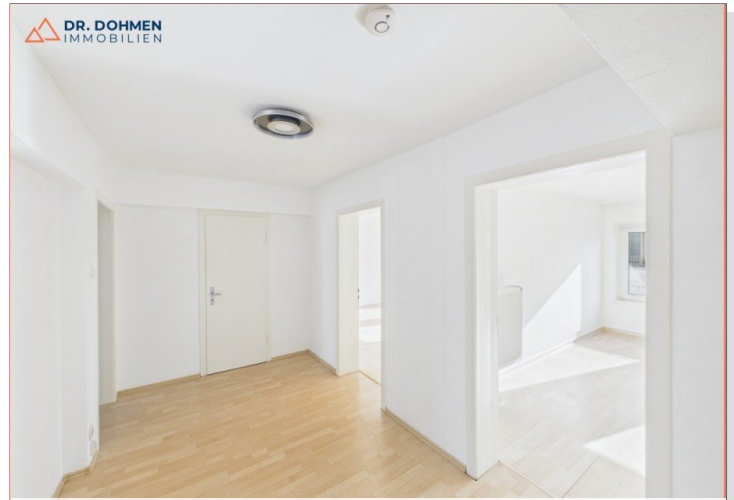
Die florierende Stadt mit ca. 46.000 Einwohnern ist weit über die Grenzen hinaus bekannt. Spätgotische Backsteinbauten im historischen Stadtkern zeugen noch von der ehemaligen Festungs- und Handelsstadt. Im Gewerbegebiet bietet Erkelenz heute ein breites Spektrum an modernen Gewerben, die die Stadt zu einem attraktiven Standpunkt machen.

Die Stadt Erkelenz bietet für Familie und Unternehmen gleichermaßen einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsmittelpunkt. Familien lädt Erkelenz in seine neuen Wohngebiete ein. Kindergarten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sind vorhanden. Außerdem bieten sich in und um Erkelenz ausgiebige Kultur- und Freizeitangebote sowie viele Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Neben der allgemeinen guten ärztlichen Versorgung steht ein modernes Krankenhaus zur Verfügung.

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:



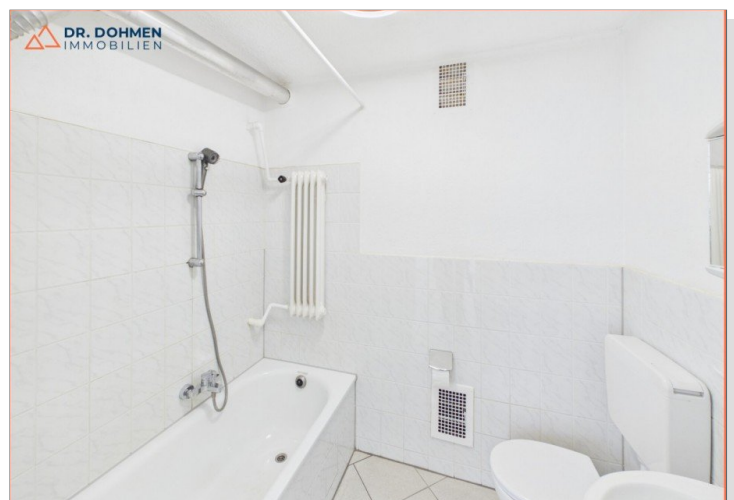
CAM03172G0-PR0486-STILL004



CAM03172G0-PR0486-STILL017



CAM03172G0-PR0486-STILL003



CAM03172G0-PR0486-STILL014

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkelenz
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-036-JD



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkelenz
- > 3 Zimmer

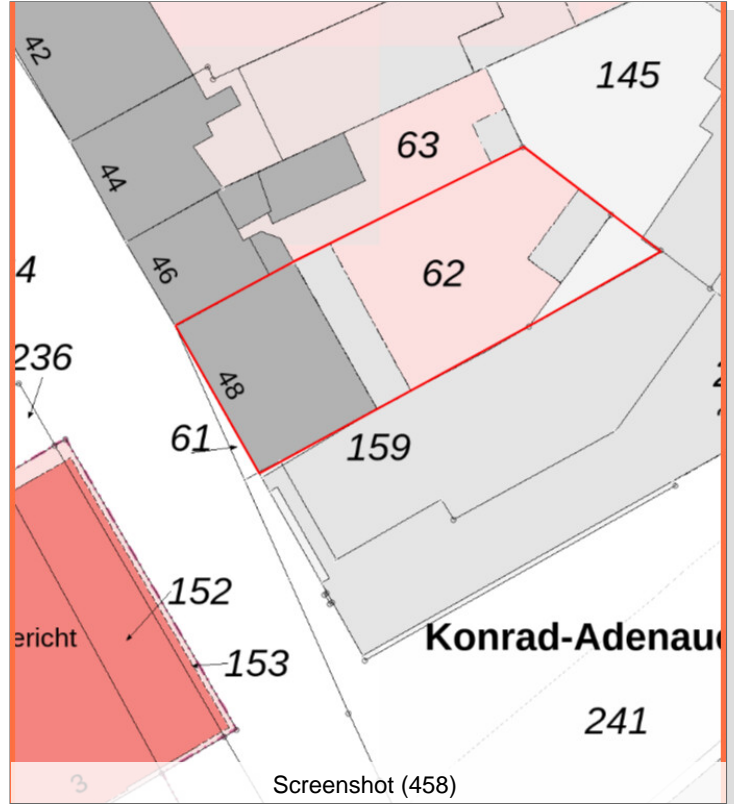
- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-036-JD



CAM03172G0-PR0486-STILL012



CAM03172G0-PR0486-STILL007



Screenshot (458)

- > Etagenwohnung
- > Erkelenz
- > 3 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-036-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-, 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.