

EXPOSÉ

Zentrales Mehrfamilienhaus mit freier
Erdgeschosswohnung - ideal für Anleger und Eigennutzer

IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 52525 Heinsberg
Baujahr: 1987
Wohnfläche (ca.): 261 m²
Grundstücksfläche (ca.): 622 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 449.000,-



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1987
Wohnfläche (ca.)	261 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	622 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	76,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1987
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Befuerung	Gas
x-fache der Jahresnettomiete	35,37
Mieteinnahmen p.a. (IST)	12.696,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	26.808,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Immobilie präsentiert sich als vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einem großzügigen Garagenhof auf einem ca. 622 m² großen, zentral in Heinsberg gelegenem, Grundstück. Das Gebäude in Massivbauweise besteht aus zwei ursprünglichen Bauteilen aus den Jahren 1964 und 1972, die im Zuge der Aufstockung im Jahr 1987 umfassend überholt wurden. Besonders praktisch ist der fast vollständig unterkellerte Bereich, der neben zusätzlichen Nutz- und Abstellmöglichkeiten auch einen Waschmaschinenraum beherbergt. Die Kellerräume bieten damit zusätzlichen Stauraum. Die Wohnungen werden jeweils über eigene Gasthermen (Bj.:2012/2017/2023) , (V, 76,2 kWh, Gas, C,1987) beheizt.

Im Erdgeschoss befindet sich mit ca. 131 m², die großzügigste Wohneinheit des Hauses mit insgesamt 5 Zimmern und eigenem Garten. Die Wohnung, die bis August für 1.176,00 Euro mtl. noch vermietet war, bietet entsprechend ihrer Größe viel Platz und eignet sich sowohl für eine Familie als auch für Bewohner mit erhöhtem Raumbedarf. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die Einheit ist seit August 2026 leerstehend und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer somit die Möglichkeit, die Wohnung unmittelbar nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen oder neu zu vermieten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen. Die rechte Wohnung mit insgesamt 3 Zimmern und Balkon verfügt über ca. 82 m² Wohnfläche und ist bereits seit Oktober 2006 langfristig vermietet. Die derzeitige monatliche Kaltmiete hierfür beträgt 528 EUR. Die Wohnung stellt damit eine solide und langfristig vermietete Einheit innerhalb des Gesamtobjektes dar.

Die zweite Apartment-Wohnung im Obergeschoss umfasst rund 48 m², wurde 2024 renoviert und ist auch seit 2024 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beläuft sich derzeit auf 383 EUR. Durch ihre kompakte Größe bietet die Wohnung eine gute Vermietbarkeit und ergänzt das Wohnungsangebot des Hauses sinnvoll.

Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist der großzügige Garagenhof mit insgesamt vier Garagen. Drei Garagen sind aktuell für jeweils 49 EUR monatlich fremdvermietet, während eine Garage der Erdgeschosswohnung zugeordnet war. Damit stehen neben den Wohnflächen zusätzliche Stell- und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Der befestigte Hofbereich bietet zudem eine praktische Zufahrt und ausreichend Bewegungsfläche.

In den vergangenen Jahren wurden zudem verschiedene Maßnahmen durchgeführt, die den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie unterstützen. So wurden 2025 elektrische Rollläden installiert und das Pflaster im vorderen Bereich erneuert.

Mit insgesamt ca. 261 m² Wohnfläche, drei unterschiedlich großen Wohneinheiten, einem nahezu vollständig unterkellerten Gebäude sowie vier Garagen bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial. Während zwei Wohnungen bereits vermietet sind, steht die großzügige Erdgeschosswohnung aktuell für eine individuelle Nutzung oder eine neue Vermietung zur Verfügung. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten.

Bei Vollvermietung können jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 26.800,00 realisiert werden.

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können.



Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 449.000 Euro.

Ihr Immobilienmakler für Heinsberg und den 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:

Dieses Angebot basiert auf unseren Geschäftsbedingungen. Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

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:



Diele WE EG



Esszimmer WE EG



Balkon WE EG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

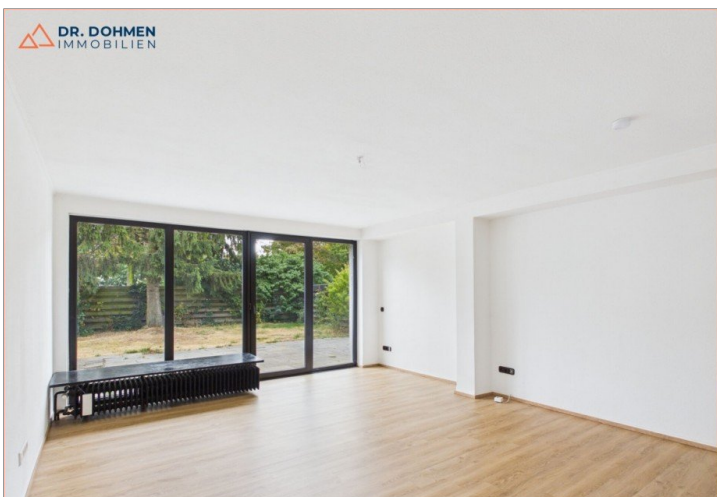
> Objektnummer: 26-035-Mb



Wohnzimmer WE EG (1)



Küche WE EG (2)



Wohnzimmer WE EG (2)



Terrasse WE EG



Küche WE EG (1)



Garten WE 1 OG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-035-Mb



Flur WE EG



Zimmer 1 WE EG



Gäste WC WE EG



Zimmer 2 WE EG



Bad WE EG



Zimmer 3 WE EG (1)

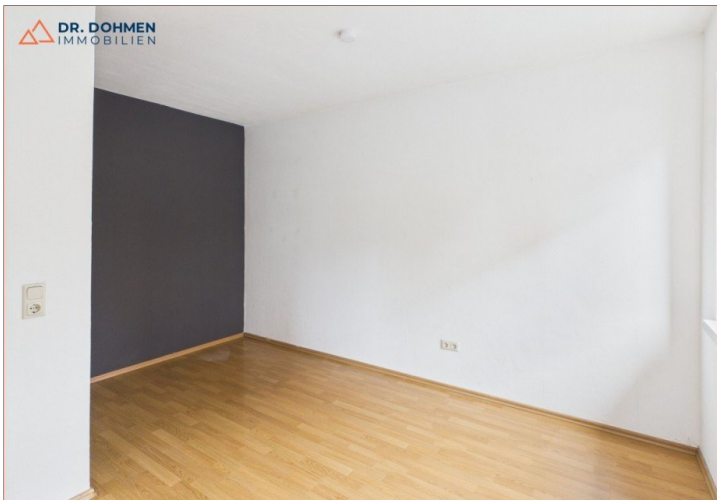
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

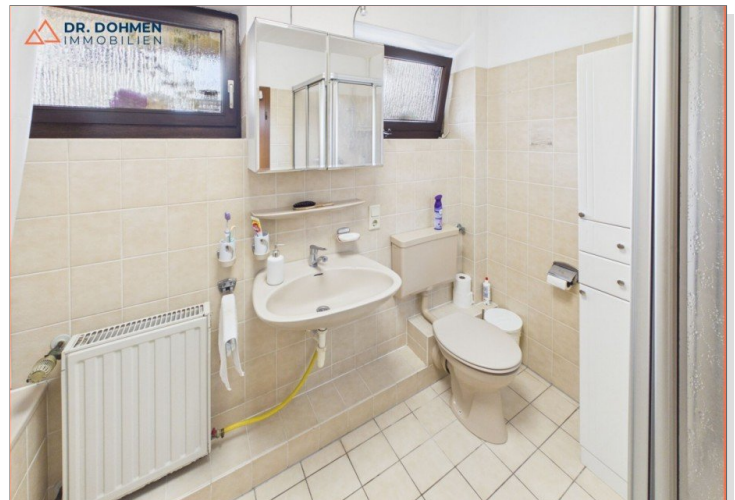
> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

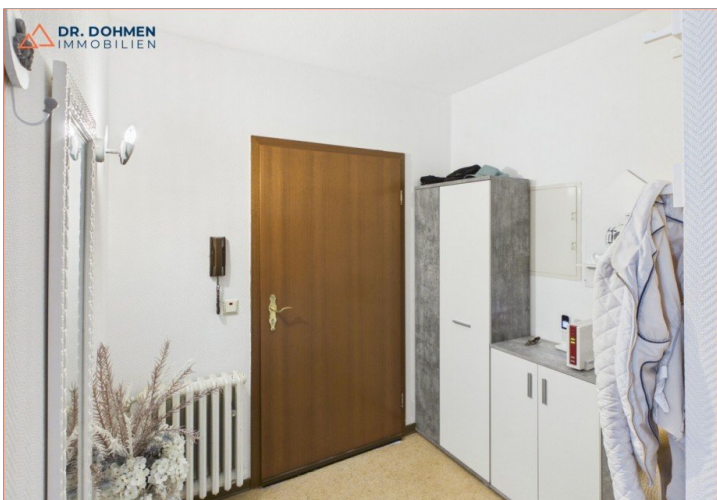
> Objektnummer: 26-035-Mb



Zimmer 3 WE EG (2)



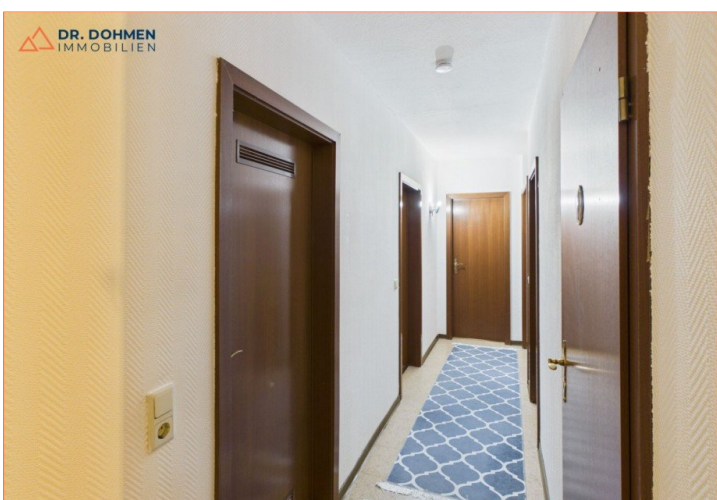
Badezimmer WE 1 OG



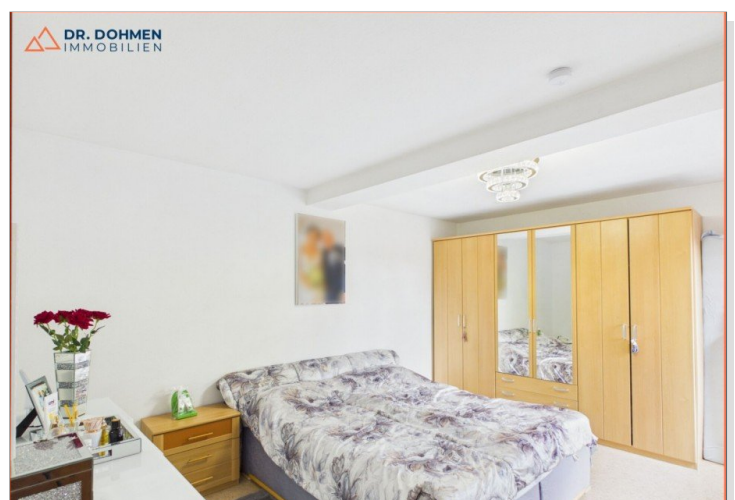
Diele WE 1 OG



Gäste WC WE 1 OG



Flur WE 1 OG



Schlafzimmer WE 1 OG (1)

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 • 52525 Heinsberg

Tel.: 02452-4004 • Fax: 02452-4007

info@dohmen-immobilien.de • www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-035-Mb



Schlafzimmer WE 1 OG (2)



Wohnzimmer WE 1 OG



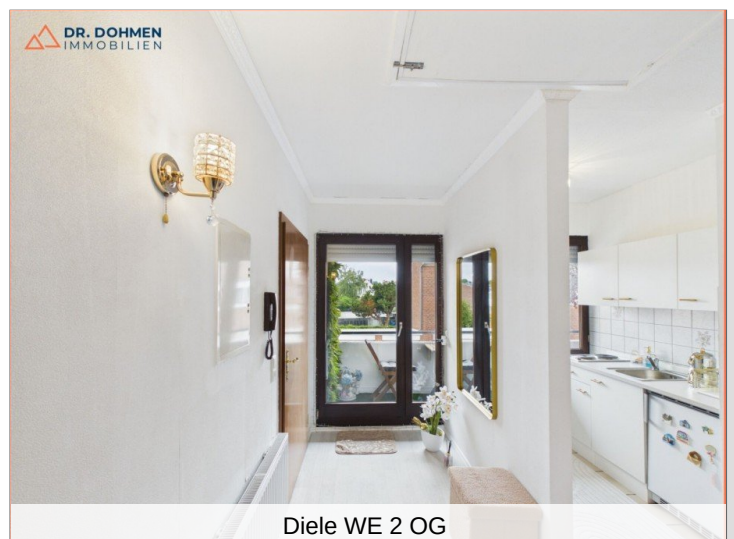
Balkon WE 1 OG



Küche WE 1 OG



Schlafzimmer 2 WE 1 OG



Diele WE 2 OG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

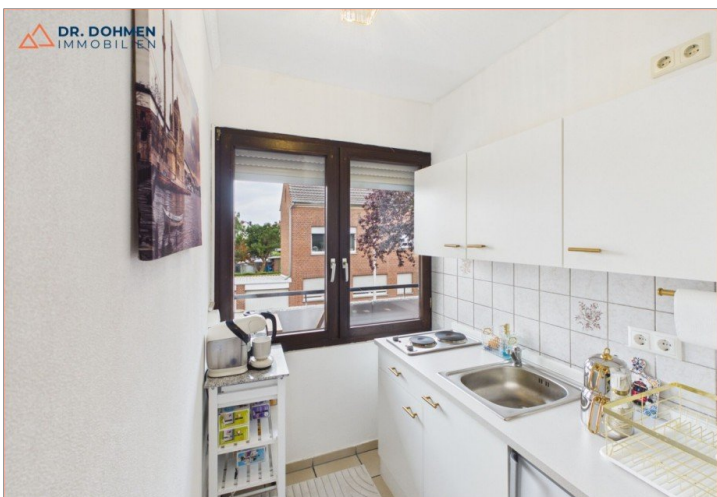
> Objektnummer: 26-035-Mb



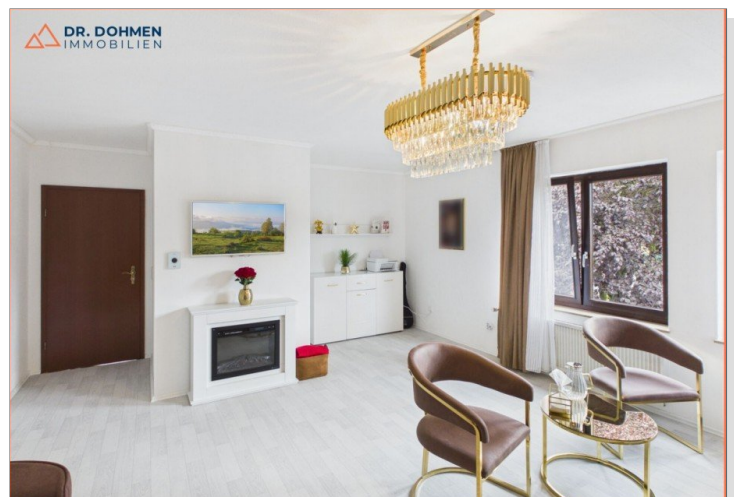
Balkon WE 2 OG



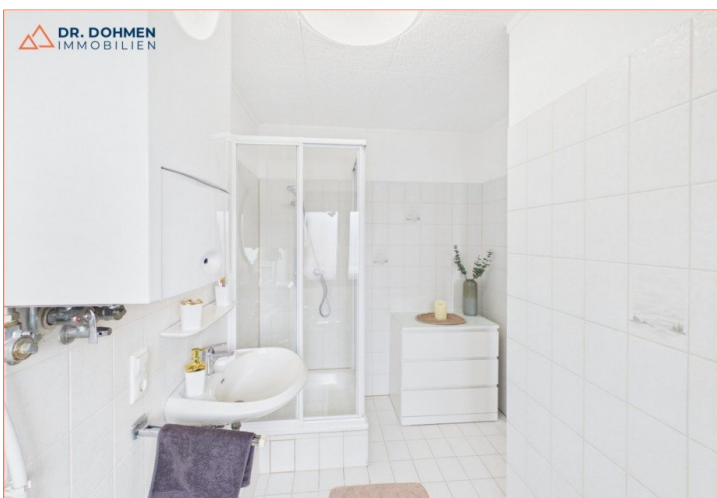
Wohnzimmer WE 2 OG



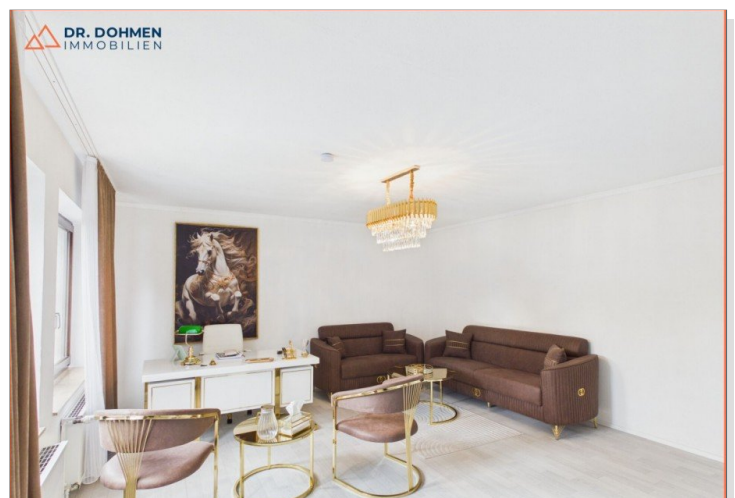
Küche WE 2 OG



Wohnzimmer (2) WE 2 OG



Badezimmer WE 2 OG



Wohnzimmer (3) WE 2 OG

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-035-Mb



Garagenhof



Front (2)



Rückansicht



Keller Flur

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

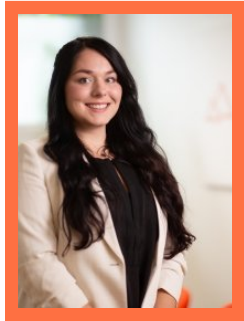
> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-035-Mb



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:

> Mehrfamilienhaus

> Heinsberg

> 261 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-035-Mb



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.