

EXPOSÉ

Zwei Wohnhäuser auf großzügigem Grundstück mit Potenzial für ein drittes Einfamilienhaus



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 52525 Heinsberg / Randerath
Baujahr: 1881
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 245 m²
Grundstücksfläche (ca.): 735 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 369.000,-

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg / Randerath
Baujahr	1881
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	245 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	735 m ²
Kaufpreis	369.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplotz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	269 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1881
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus besteht aus einem ca. 1930 errichteten Vorderhaus und einem 2002 erbauten Anbau. Die Immobilie vereint den Charme eines historischen Wohnhauses mit den Vorzügen modernen Wohnens. Auf einem ca. 735 m² großen Grundstück mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 245 m² eröffnet dieses Immobilienensemble

vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Entwicklungspotenzial: Im hinteren Grundstücksbereich besteht die Möglichkeit, die vorhandene Scheune durch eine Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus umzuwandeln.

Die Toreinfahrt führt in einen liebevoll gestalteten Innenhof, der beide Häuser harmonisch miteinander verbindet. Gepflasterte Wege, Rasenflächen sowie ein überdachter Weg schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Vorderhaus mit ca. 170 m² Wohnfläche ist sowohl von der Straßenseite als auch über den Innenhof zugänglich. Es wurde in den vergangenen Jahren mit viel Liebe teilmodernisiert. Im Zuge der Modernisierungen wurden 2020/2021 die Fenster und Außentüren erneuert. 2022 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss renoviert. Helle Wohnräume, eine angenehme Raumaufteilung und die gelungene Verbindung von Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung verleihen dem Haus eine besonders wohnliche Atmosphäre. Das Erdgeschoss verfügt über ein ca. 24 m² großes Wohnzimmer, ein Esszimmer mit ca. 16 m², eine Küche sowie das modernisierte Badezimmer. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind mit hochwertigem Echtholzboden ausgestattet, der Flur ist mit zeitlosem Naturstein im römischen Verband verlegt. Im Obergeschoss stehen fünf flexibel nutzbare Zimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung.

Der Anbau aus dem Jahr 2002 mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² ergänzt das Anwesen ideal und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele sowie ein vielseitig nutzbarer Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Abstellraum. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, die Küche mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse sowie ein helles Wohnzimmer mit Blick in den Garten und Zugang zu einem Balkon, der einen geschützten Platz zum Entspannen bietet.

Zwischen beiden Häusern befindet sich ein praktischer Allzweckraum mit der Öl-Zentralheizung (Baujahr 1997), die beide Wohneinheiten zuverlässig versorgt. Für beide Häuser liegen separate Energieausweise vor (Anbau: B,ÖL,140 kWh,E,2002). (Vorderhaus: B,ÖL,269 kWh,H,1881)

Über die seitlich am Grundstück verlaufende Straße ist der hintere Grundstücksbereich bequem erreichbar. Dort befinden sich ein überdachter Stellplatz sowie die großzügige Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist das zusätzliche Entwicklungspotenzial: Vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen kann die Scheune durch eine Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus umgestaltet werden und eröffnet damit die Perspektiven für eine zusätzliche Wohneinheit.

Dieses Immobilienensemble überzeugt durch seinen gepflegten Zustand,

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und sein langfristiges Wert- und Entwicklungspotenzial - eine Immobilie mit Charakter, die vom ersten Moment an begeistert.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Heinsberger Ortsteil Randerath, der eine gute Infrastruktur mit naturnahem Wohnen verbindet. Kindergarten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie weitere Einrichtungen befinden sich in Randerath und den umliegenden Ortsteilen. Der Bahnhof Randerath mit Anbindung in Richtung Heinsberg, Lindern und Aachen sowie die nahegelegene A46 sorgen für eine gute Verkehrsanbindung und machen den Standort auch für Pendler attraktiv. Ergänzt wird die Wohnqualität durch die reizvolle Landschaft des Wurmals, die mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Sonstiges:

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

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.

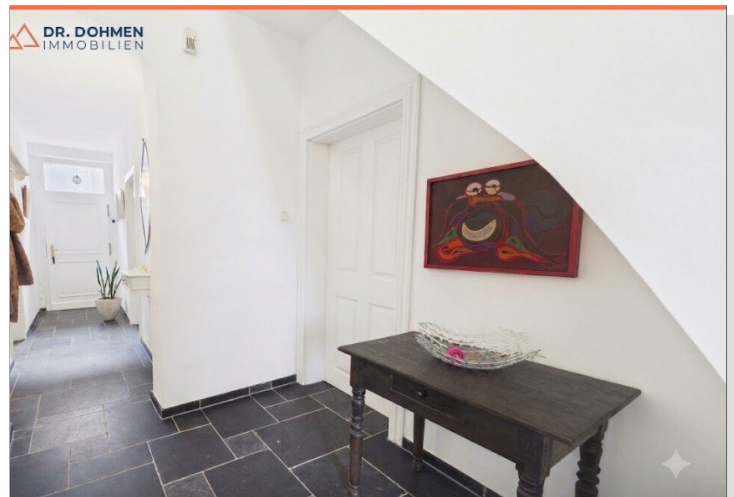
Ihr Immobilienmakler für Ratheim, Heinsberg und den Kreis Heinsberg.

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>

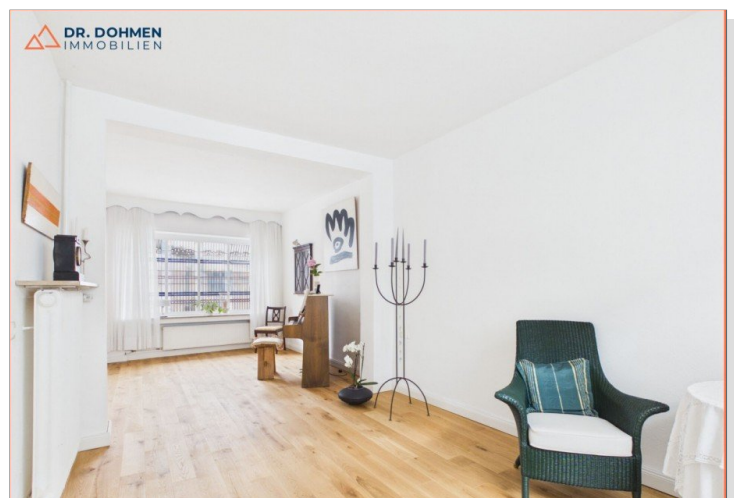
Objektbilder:



Eingang Haus 1 über Hof



Flur Haus 1 EG



Wohnzimmer Haus 1

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

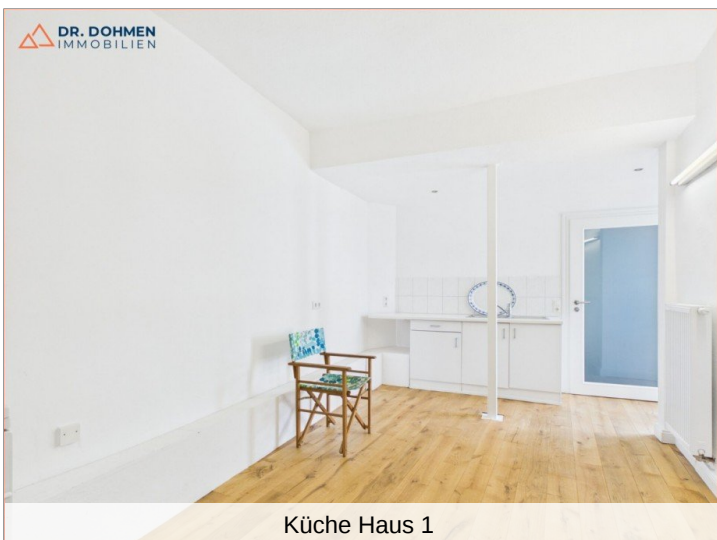
- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Wohnzimmer Haus 1 (2)



Badezimmer Haus 1 EG



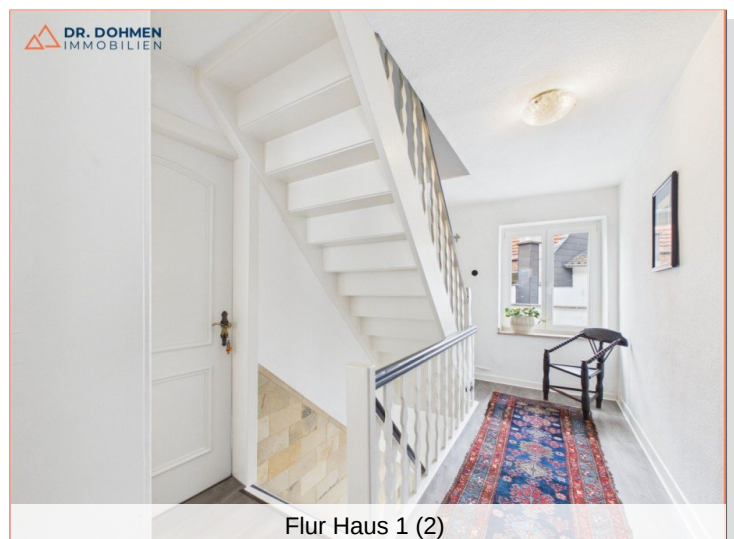
Küche Haus 1



Flur Haus 1 1.OG



Esszimmer Haus 1



Flur Haus 1 (2)

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Zimmer 1 Haus 1



Zimmer 4 Haus 1



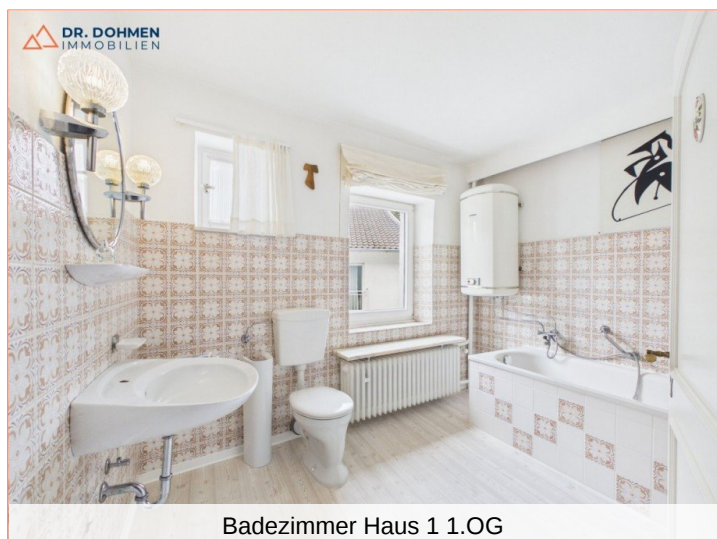
Zimmer 2 Haus 1



Zimmer 5 Haus 2



Zimmer 3 Haus 1



Badezimmer Haus 1 1.OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Innenhof



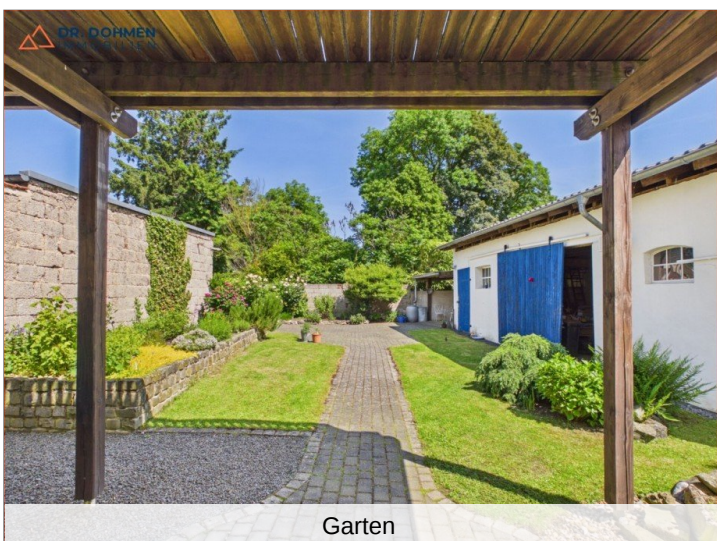
Eingangsbereich Haus 2



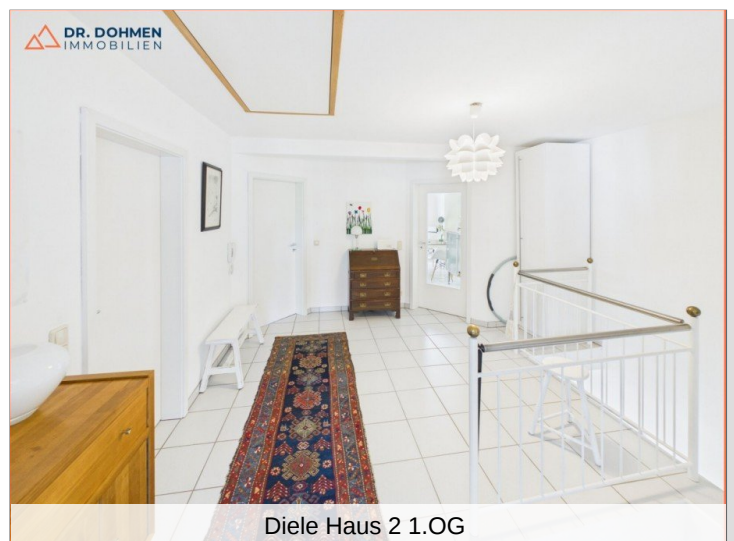
Überdachter Weg in den Garten



Zimmer Haus 2 EG



Garten



Diele Haus 2 1.OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Küche Haus 2



Wohnzimmer (2) Haus 2



Dachterrasse Haus 2



Blick vom Balkon



Wohnzimmer (1) Haus 2



Balkon

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Balkon (2)



Einfahrt über die Seite



Schlafzimmer Haus 2



Scheune & Stellplatz



Badezimmer Haus 2



Scheune

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



Garten (2)



Garten (3)

DR. DOHMEN IMMOBILIEN | im Immobilienmarkt im Kreis Heinsberg seit 1987.

Nach Erhalt ihrer Anfrage übersenden wir ihnen unser interaktives Exposé.

Dieses beinhaltet neben zusätzlichen Informationen einen exklusiven 360° Rundgang der Immobilie.

360 Grad

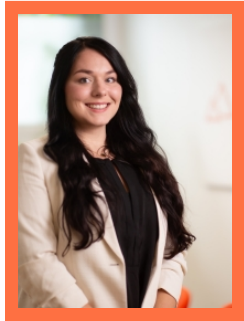
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



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:

- > Zweifamilienhaus
- > Heinsberg / Randerath
- > 9 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-061-YH



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.