



DR. DOHMEN IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Ankauf • Verkauf • Vermittlung • Wertermittlung • Beratung • Finanzierung

ANGEBOT

In der Gracht 1
52525 Heinsberg
Telefon: 02452 - 4004
Telefax: 02452 - 4007
www.dohmen-immobilien.de

Solides Einfamilienhaus in zentraler Lage vom Erkelenz



www.dohmen-immobilien.de

Erkelenz eine aufstrebende Stadt mit ca. 45.000 Einwohnern ist weit über die Grenzen hinaus bekannt. Spätgotische Backsteinbauten im historischen Stadtkern zeugen noch von der ehemaligen Festungs- und Handelsstadt. Erkelenz bietet vielfache attraktive Einkaufsmöglichkeiten. 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.

Die überschaubare Stadt liegt verkehrsgünstig durch den Bahnanschluss der Hauptstrecke Aachen - Mönchengladbach - Düsseldorf. Moderne Stadtexpresszüge und Regionalbahnen garantieren schnellste Großstadtverbindungen und geben zusätzliche gute Reisemöglichkeiten. Die Autobahnauffahrt der A46 nach Düsseldorf erreicht man in ca. 5 Autominuten.

Dieses massive Einfamilienhaus wurde um 1948 im Erkelenzer Stadtzentrum neu aufgebaut. In den Jahren 1999 - 2002 fanden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen statt. Unter anderem wurden das Dach und die Fenster erneuert, die Elektroanlage sowie die Abwasser- und Wasserrohre überwiegend erneuert und das Heizsystem mit der Gaszentralheizung neu installiert. Zudem wurden neue Wand- und Bodenbeläge verlegt und das Badezimmer neu gestaltet. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, welches weitere Wohnfläche bietet.

Durch die Hauseingangstüre gelangt man in die Eingangsdiele. Von der einladenden Diele aus erreicht man das zur Straße gelegene Wohnzimmer. Daran angeschlossen liegt der Essbereich. Weiterhin findet man dort ein hell gefliestes Gäste-WC sowie einen kleinen Hauswirtschaftsraum zum Waschen und Trocknen der Wäsche. In der gemütlichen Küche sind Fliesen verlegt.

Eine offene Holzterrasse führt ins Obergeschoss. Hier befindet sich ein großer Schlafraum, benachbart vom weißen Badezimmer, welches mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Zudem gibt es dort einen geräumigen, lichtdurchfluteten Wintergarten, der zusätzlich über einen Balkon verfügt. Dieser Bereich kann gut als Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Der Balkon bietet die Möglichkeit eine nette Sitzgelegenheit an der frischen Luft zu genießen. Diese Bereiche ließen sich sogar vergrößern, so dass man eine geräumige Terrasse erhalten könnte.

Weiterer Wohnraum wurde im Dachgeschoss geschaffen. Hier ist ein Dachstudio entstanden, welches ebenfalls als Schlafzimmer genutzt wird. Nicht nur das Dach ist neu gedeckt, die Dämmung wurde ebenfalls erneuert. Ein eigenes kleines Reich für einen Jugendlichen.

Der Keller bietet Vorrats- und Stauflächen zwei Kellerräumen. Der vordere Teil des Kellers besteht aus dem ursprünglichen Gewölbekeller. Eine Gaszentralheizung sorgt im Winter für eine wohlige Wärme. Die Kunststofffenster sind doppelverglast.

Insgesamt verfügt das Wohnhaus über ca. 130 m² Wohnfläche, das Grundstück ist ca. 65m² groß und hat außer dem Balkon keinen Außenbereich. Wegen seiner zentralen Lage eignet sich diese Immobilie ebenfalls gut als Anlageobjekt. Aufgrund der guten Stadtlage erreicht man in wenigen Fußminuten die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt mit Fachgeschäften sowie den Hauptbahnhof von Erkelenz.

Der Kaufpreis für dieses solide Wohnhaus beträgt 210.000 Euro.

Erst eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen den richtigen Eindruck vermitteln. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns.

Diesem Angebot liegen unsere Geschäftsbedingungen zugrunde. Alle Daten und Angaben des Angebotes sind unverbindlich und freibleibend. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

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

Den Namen und die Anschrift des Verkäufers können Sie auf schriftliche Nachfrage jederzeit von uns erhalten.

Ihr Immobilienmakler für Erkelenz und den Kreis Heinsberg.

Auf Wunsch erhalten Sie als besonderen Service unseres Hauses eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierungsberatung und Darlehensvermittlung. Wir beraten Sie gerne kostenlos und unverbindlich.

Bildergalerie:





Geschäfts- und Provisionsbedingungen

1. 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.



Widerrufsbelehrung:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen einen Vertrag, der nicht in unseren Geschäftsräumen abgeschlossen wurde, zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben. Ebenfalls wenn wir mit der Dienstleistung (z.B. Objektbesichtigung) begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Hiermit wird auf das Widerrufsrecht verzichtet da sofort Objektbesichtigungen gewünscht werden.

Datum: _____ Ort: _____.