



DR. DOHMEN IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im Ring Deutscher Makler

Ankauf • Verkauf • Vermittlung • Wertermittlung • Beratung • Finanzierung

In der Gracht 1
52525 Heinsberg
Telefon: 02452 - 4004
Telefax: 02452 - 4007

ANGEBOT

Wohn-Geschäftshaus im Herzen des Stadtzentrums von Heinsberg



www.dohmen-immobilien.de

Als westlichste Kreisstadt mit ca. 43.000 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. Der Burgberg wurde mit Spazierwegen, einer Freilichtbühne und vielen Ruheplätzen neu angelegt. Von den Aussichtspunkten schaut man weit ins Heinsberger Umland.

In der verkehrsberuhigten Innenstadt sowie in der Fußgängerzone laden renommierte Geschäfte zu Schaufensterbummel und Shopping ein. Es gibt attraktive Einkaufsmöglichkeiten aller Art.

In Heinsberg befinden sich Kindergärten und alle Schulformen. Neben der guten ärztlichen Versorgung gibt es in der Nähe ein modernes Krankenhaus. Heinsberg bietet umfangreiche Kultur- und Freizeitangebote. Viele Wander- und Radfahrwege erstrecken sich durch das umliegende, ländliche Gebiet entlang der Rur bis weit ins benachbarte Grenzland zu den Niederlanden.

Die Fahrzeit zur nächsten Autobahnauffahrt der A 46 beträgt ca. 5 Minuten. Düsseldorf, Köln und Aachen sind schnell erreichbar.

In exponierter Geschäftslage von Heinsberg, wurde diese Immobilie im Jahre 1957 auf einem 175 m² großen Grundstück errichtet und in die Häuserzeile eingefügt. In 1991 erfolgten der Umbau des Geschäftsbereichs und die Verklinkerung der Fassade.

Im Erdgeschoss befindet sich ein 120 m² großes Ladenlokal mit rückwärtigem zweiten Zugang. Im ersten sowie im zweiten Geschoss sind bequemen Wohnungen mit Dachterrassen entstanden.

Das optisch ansprechende Textilgeschäft erhielt eine kluge Vergrößerung der Schaufensterfläche durch die geschickt gestaltete, schieferplattierte Halbpassage. Hier befindet auch der Zugang zu den oberen Wohnungen. Der Eingang der Boutique ist mit einer „Lüftungsschranke“ ausgestattet und die Verkaufsräume werden durch zwei Klimageräte angenehm temperiert. Vor vier Jahren wurden die Böden von der Firma Tredy mit einem eleganten und robusten Laminat belegt. Das 120 m² große Ladenlokal verfügt über vier Umkleidekabinen. Hinten befinden sich ein kleines Büro mit Küchenecke, Lagerfläche und ein WC mit Waschelegenheit. Eine feuerhemmende Türe führt in den rückwärtigen Außenbereich. Hier stehen zwei Kfz-Stellplätze für die Angestellten zur Verfügung. Die hinteren Fenster haben elektrisch steuerbare Rollläden und eine hausbreite Markise. Die Firma Tredy, welcher die komplette Ladeneinrichtung gehört, betreibt die Boutique bereits seit zehn Jahren. Der Mietvertrag wurde um fünf weitere Jahre verlängert.

Eine eloxierte Aluminiumzugangstüre mit Klingel, Sprechanlage und Briefkästen führt in einen gefliesten Flur. Von hier aus sind die beiden Wohnungen und der Kellerbereich zugänglich.

Im Keller befinden sich zwei Mieterräume und ein Raum in welchem die Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie der Strom- und Erdgasanschluss installiert sind. Hier befindet sich auch die Buderus Erdgas-Zentralheizung. Neben der Hauptwasseruhr gibt es hier einen Wasserzwischenzähler. Die Wände weisen Feuchtflecken auf sind jedoch trocken.

Die Mieterin des ersten Obergeschosses wohnt hier seit 9 Jahren. Die funktionelle Wohnung ist 80 m² groß und die großzügige Terrasse bietet eine Nutzfläche von 50 m². Somit beträgt die Wohnfläche rechnerisch ca. 92 m².

Die Wohnung bietet das Wohnzimmer mit der breiten Fensterfläche und Parkettboden, zwei Schlafräume, das Duschbad mit WC, sowie den Flur und die Küche. Zur Terrasse hin ist ein kleiner „Wintergarten“ nutzbar. Die Böden sind überwiegend mit Laminat belegt, die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektro-Durchlauferhitzer. Es ist eine Türsprech- und Öffneranlage installiert. Die Fenster sind isolierverglast und überwiegend mit Rollläden ausgestattet. Vor etwa fünf Jahren wurden die rückwärtigen Fenster gegen dreifach verglaste Kunststoffenster ausgetauscht.

Das zweite Obergeschoss mit 70 m² Wohnfläche wird seit über 19 Jahren von einem Ehepaar bewohnt. Die Raumaufteilung entspricht in etwa der des ersten Obergeschosses, wobei hier nur ein Schlafzimmer zur Verfügung steht. Allerdings gehört ein Raum im Dachgeschoss mit der Größe von etwa 12 m² zur Wohnung dazu, womit dann eine Wohnfläche von ca. 82 m² zur Nutzung steht. Auch hier wurden die seitlichen und rückwärtigen Fenster der Immobilie gegen dreifach verglaste mit Rollläden ausgetauscht. Ebenfalls ist hier eine kleine Dachterrasse nutzbar. Die Böden der Räumlichkeiten sind überwiegend mit PVC und Teppichboden belegt.

Das Dachgeschoss bietet ein Zimmer, welches zur Wohnung des zweiten Obergeschosses gehört. Der vordere größere Raum steht als Speicherraum zur Verfügung. Er ist nicht gedämmt und könnte gegebenenfalls zu einem Appartement umgestaltet werden.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dieser Immobilie um ein lukratives Anlageobjekt im Herzen der Stadt Heinsberg. Die Dinge welche der Verbesserung bedürfen: Kellerräumlichkeiten und eventuell ein Austausch der veralteten Heizkörper wirken sich steuermindernd aus.

Der Ertrag der Nettomieten beläuft sich derzeit auf 34.300 Euro für das Ladenlokal und die beiden Wohnungen. Bei den derzeit noch niedrigen Zinsen ist ein Erwerb der Immobilie eine sinnvolle und gute Kapitalanlage. Die Dauervermietung in dieser guten Zentrumsauflage ist gegeben.

Der Kaufpreis des Anwesens beträgt 515.400 Euro.

Möchten Sie mehr wissen?

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen umfassenden Überblick vermitteln.

Diesem Angebot liegen unsere Geschäftsbedingungen zugrunde.

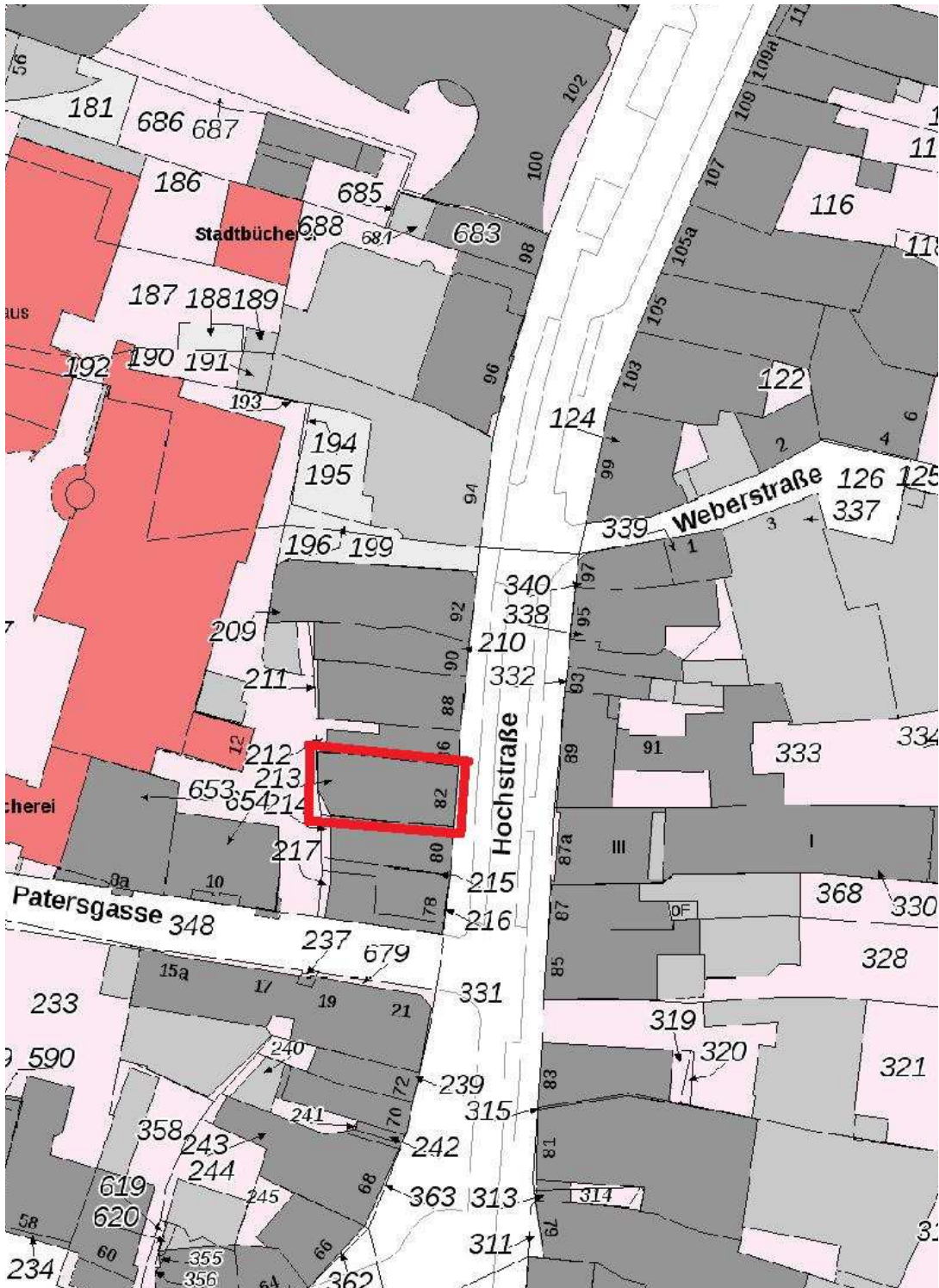
Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zu Stande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57% des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer. Den Namen und die Anschrift des Verkäufers können Sie auf schriftliche Nachfrage von uns erhalten.

Ihr Immobilienmakler für den Kreis Heinsberg.

Bildergalerie:







Lageplan

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 entfalteteten 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: _____.