

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte
Aachener Str. 68
52382 Niederzier-
Krauthausen



POTENZIAL:

Die Möglichkeit, das Haus nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen, ist gegeben. Entfalten Sie sich mit Ihren Ideen und gestalten Sie Ihr Traumhaus!

HAUS SUCHT HANDWERKER:

Auf ca. 76m² Wohnfläche 5 Zimmer hat Ihre Familie gemütlich Platz.

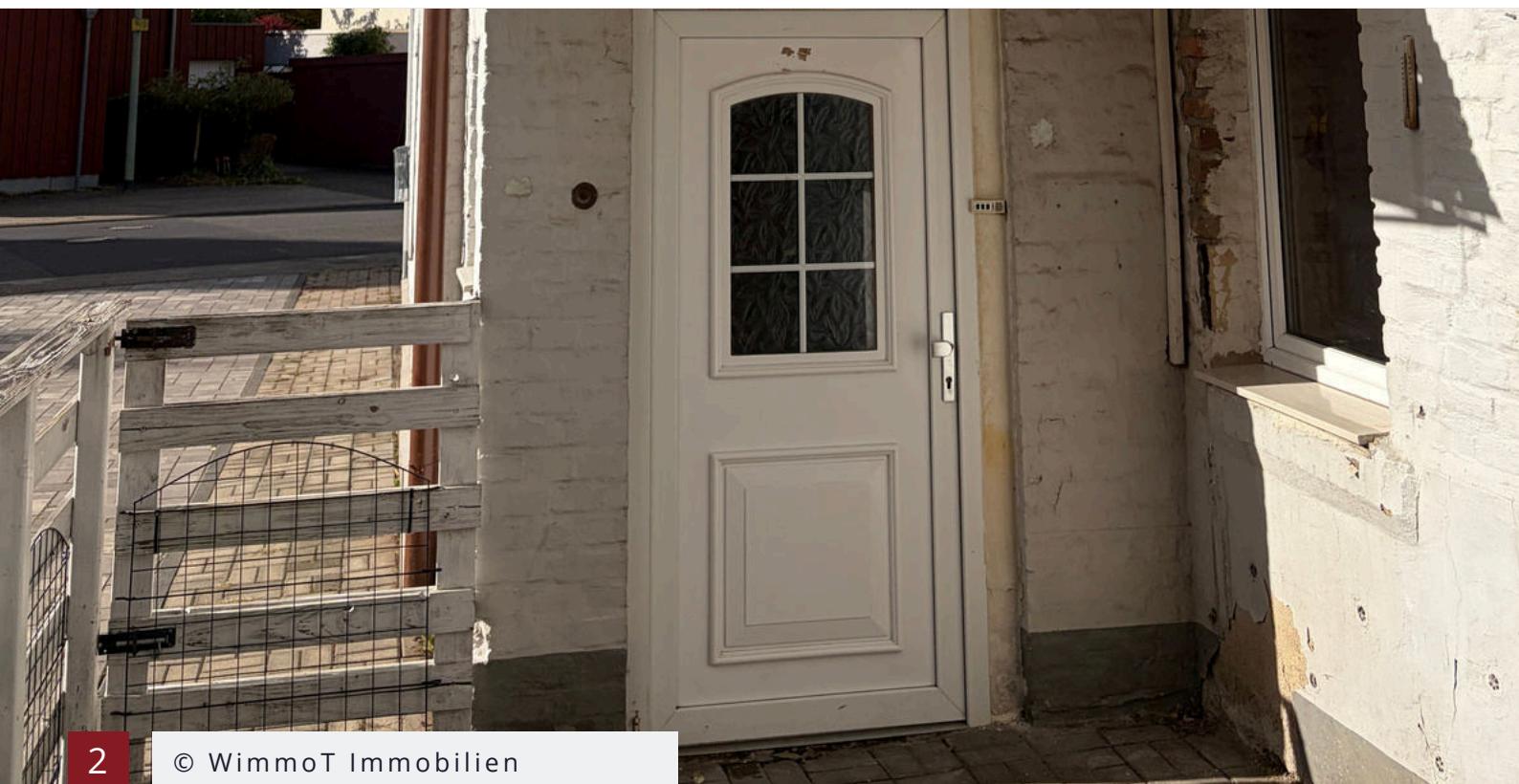
NACHHALTIG:

Für Energetische Sanierung können Sie Zuschüsse und zinsgünstige Kredite erhalten. Informieren Sie sich, wir haben den passenden Berater! Sowie die Architekten!

EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!



"In dieser Immobilie können Sie sich frei verwirklichen"
Dieses Haus hat Charm und könnte viel erzählen!
Es ist für kreative Menschen mit Handwerklichem Geschick ideal!



DIE ECKDATEN der Immobilie:

- Massiv Backstein gebaut
- Teil unterkellert
- Baujahr 1950
- ca. 606 m² Grundstück
- ca. 76 m² Wohnfläche
- ca. 72 m² Nutzfläche
- 5 Zimmer



“ Einzigartig und in
ruhiger Lage steht die
DHH in Niederzier. ”

NEBENKOSTEN

Nach einer umgehenden Sanierung werden die Nebenkosten wesentliche geringer ausfallen.
Sprechen Sie mit einem unserer Energieberatern.





DER WOW-EFFEKT

Der Eingangsbereich bietet neben einer Diele ein Esszimmer, Küche und ein Wohnzimmer.

Das Essen kann direkt aus der Küche serviert werden, was zum Beispiel das Frühstück vor der Schule oder Arbeit enorm erleichtern wird.
Direkt im Anschluss ist der Wohnbereich.



Kaufpreis: 84.900 € *

*zzgl. 5.000€ inkl. 19% MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten

IMPRESSIONEN



Wohnen und Schlafen- Was machen Sie daraus...



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



...Aussicht aus dem Badefenster...

KELLER



Der Keller mit 2,70m x 2,30m und einer Deckenhöhe von ca. 1,80m, der sich unter dem Heizungsraum im Innenhof befindet, beherbergt die Anschlüsse Gas und Wasser. Bietet aber auch Abstellmöglichkeiten.

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

Erdgeschoß:

Diele 1,89 m²
Esszimmer 11,49 m²
Küche 6,69 m²
Wohnzimmer 16,77 m²
Terrasse 3,53 m²
Gesamt: 40,37 m²

Obergeschoß:

Flur 1,46 m²
Schlafzimmer 16,77 m²
Kinderzimmer 10,09 m²
Spielzimmer 6,86 m²
Badezimmer 6,14 m²
Gesamt: 41,32 m²

Dachgeschoß:

Nutzfläche 34,52 m²
Gesamt: 34,52 m²

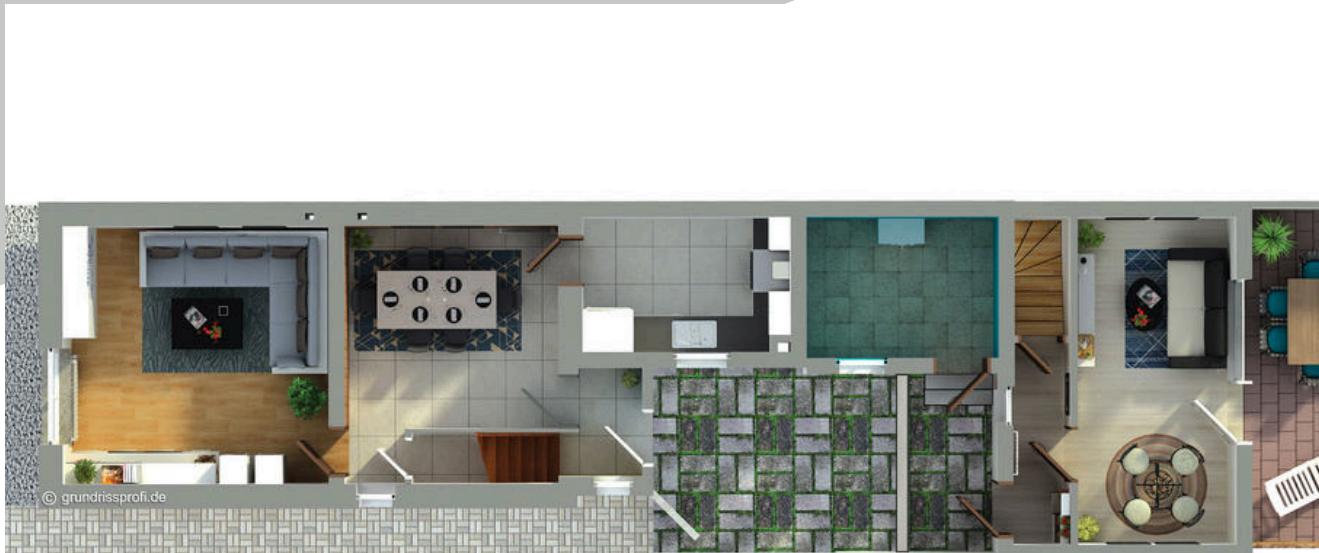
Nutzfläche:

Vorraum/Treppe vor Keller 3,72 m²
Keller 6,27 m²
Hobbyraum 20,79 m²
Heizungsraum 6,58
Gesamt: 37,36 m²

Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 147,40 m²

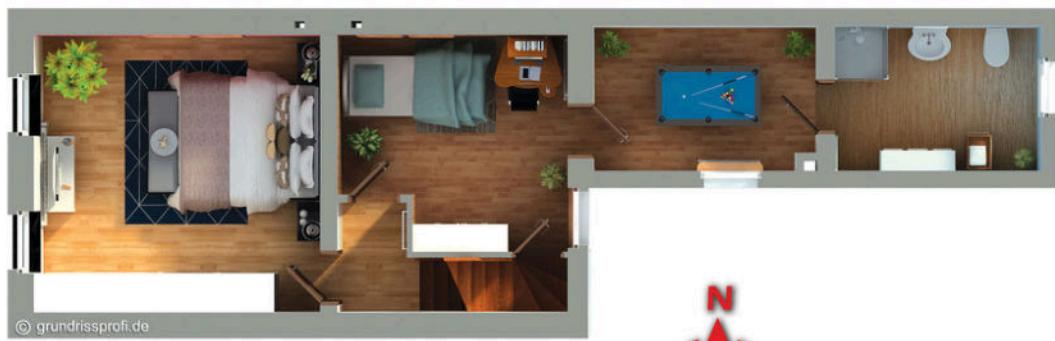
GRUNDRIFFE

Erdgeschoss



0 5m

Obergeschoss



0 5m



Dachgeschoss



0 5m



**"In diese
Immobilie
können Sie sich
frei
verwirklichen"**



AUSSTATTUNG

- Fußböden Laminat und Fliesen
- Holzvertäfelung
- Holztreppen
- Badezimmer OG mit Dusche, Badewannenanschluss.
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gastherme
- Warmwasser über Gastherme
- Hobbyraum
- Terrasse mit Gartenteich im Garten
- Großer Garten



DIE LAGE



Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend von Niederzier-Krauthausen in einer 30er Zone, einem beliebten Ortsteil mit ländlichem Charakter und guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Städte Düren, Jülich und Aachen sind schnell erreichbar, ebenso die Autobahn A4 Richtung Köln und Aachen. So genießen Sie sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Nähe zu urbaner Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie Niederzier-Zentrum sowie die Städte Düren (ca. 10 km) und Jülich (ca. 12 km). Über die Bundesstraße B56 und die Autobahn A4 bestehen hervorragende Verbindungen nach Aachen (ca. 30 Minuten) und Köln (ca. 40 Minuten) – ideal für Pendler.

Auch in Sachen Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren durch die rurtypische Landschaft, das nahegelegene Naherholungsgebiet Dürener Badesee, Sportvereine und kulturelle Angebote in Düren und Jülich sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005967441

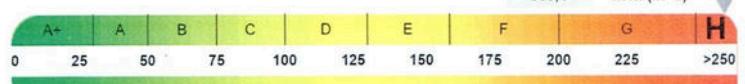
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 86,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

350,4 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

389,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 389,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 158,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₃

Ist-Wert 1,13 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

350,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

- Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
 - Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

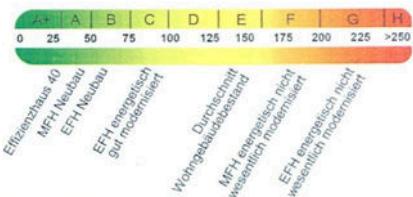
Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung Anteil EE⁴ der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁶



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

WimmoT Immobilien Manfred Troß

Im Endgesfeld 32 | 52393 Hürtgenwald
Inhaber: Manfred Troß
Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO des
Kreis Düren
Tel. 02429 - 9092276 | Mobil. 0171 - 6474307
E-Mail: mt@wimmot.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen, oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet, um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



Allgemeine Geschäftsbetdingungen

6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Der Käufer bezahlt 5.000€ inkl. 19% MwSt. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Manfred Troß © fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps



Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

WimmoT Immobilien Manfred Troß

Im Endgesfeld 32 | 52393 Hürtgenwald
Inhaber: Manfred Troß

Tel. 02429 - 9092276 | Mobil. 0171 - 6474307
E-Mail: mt@wimmot.de

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....
(Unterschrift aller Vertragspartner)



IHR ANSPRECHPARTNER

"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."



SO PROFESSIONELL WIE DIESE VERKAUFEN WIR AUCH IHRE IMMOBILIE - GARANTIERT!

Meine Kontaktdaten:

Manfred Troß
WimmoT Immobilien

Üdinger Weg 46
52372 Kreuzau
Tel. 02429 - 9092276
Mobil. 0171 - 6474307
Mail: mt@wimmot.de
Web: nrw.wimmot.de

