

EXPOSÉ



Einfamilienhaus
Im Heimbachtal 4
52396 Heimbach



FAMILIENTRAUM IN GRÜNER LAGE

Auf ca. 217 m² Wohnfläche
6 Zimmer hat Ihre Familie
richtig viel Platz.


POTENZIAL:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause,
das keine Wünsche offenlässt!
Dieses weitläufige Anwesen bietet mit
ca. 217 m² Wohnfläche (zzgl. Nutzfläche)
den perfekten Rahmen für Familien,
die Platz brauchen, oder das Modell
„Arbeiten & Wohnen“ unter einem Dach.

NACHHALTIG:

„Dieses massiv errichtete Haus
überzeugt durch eine kluge
Kombination aus Beständigkeit
und moderner Effizienz.“

EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!



Diese Immobilie ist kein nullachtfünfzehn Haus und für Menschen gebaut, die Individualität suchen und diese tagtäglich Leben wollen.

DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- Baujahr 1992
- Massiv gebaut, verklankert
- 6 Zimmer
- voll unterkellert
- ca. 217 m² Wohnfläche
- ca. 195 m² Nutzfläche
- ca. 1029 m² Grundstück
- NT-Ölheizung von 2021
- große Terrasse
- 2 Stellplätze
- Doppelgarage



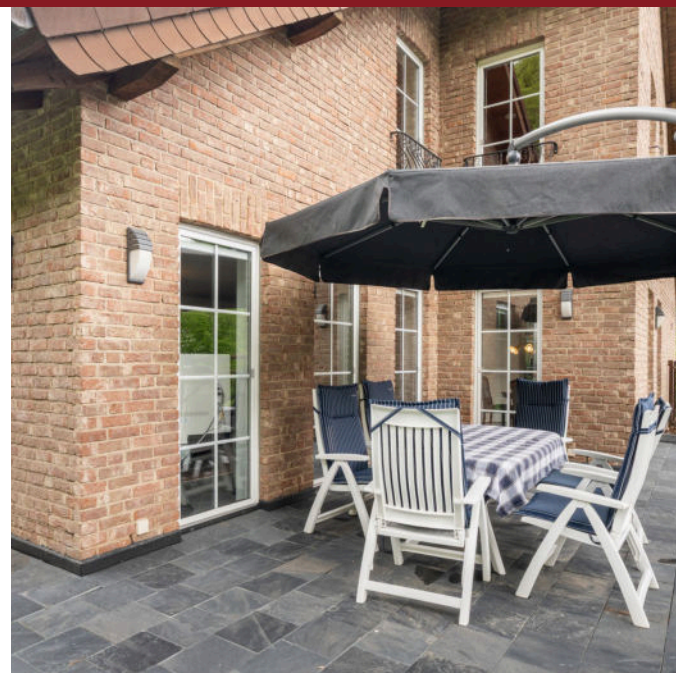
“

Einzigartig und in guter Lage steht das EFH in Heimbach

”

NEBENKOSTEN

Nebenkosten sind ein wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Gesamtkosten und aus diesem Grund sind Sie bei dieser Immobilie auf der sicheren Seite. Bereits beim Bau wurde auf langfristig günstige Nebenkosten geachtet. Sie werden die monatlichen Nebenkosten im Vergleich zu anderen Häusern lieben.





DER WOW-EFFEKT

Der großzügige Eingangsbereich bietet neben einer Garderobe ein geschmackvolles Gäste-WC mit Fenster direkt am Eingang des Hauses.

Der Blick auf die Küche mit hochwertigen Geräten hat den WOW-Effekt.

Hier ist an alles gedacht, was man zum Kochen braucht und natürlich jede Menge Stauraum. Auch das Essen kann direkt von der Küche serviert werden, was zum Beispiel das Frühstück vor der Schule oder Arbeit enorm erleichtern wird.

Direkt im Anschluss ist der Ess/ Wohnbereich mit Kamininsel und direktem Zugang zur sehr großen Terrasse.



Kaufpreis: 499.850 € *

*zzgl. 3,57% inkl. 19% MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten

IMPRESSIONEN



Wohnen und Schlafen- Sie werden es lieben...



IMPRESSIONEN



DG-Wohnen und Schlafen- Sie werden es lieben...

UNTERGESCHOSS



IMPRESSIONEN

*„Vielseitiges Untergeschoss:
Raum für Technik, Hobby und
Ordnung“*

*Das Untergeschoss dieser
Immobilie ist ein wahres
Raumwunder und bietet weit
mehr als klassischen
Stauraum. Neben dem
separaten Heizungsraum und
dem Öltank-Lager stehen
Ihnen vier weitere Räume zur
freien Verfügung. Ob als Büro,
Hobbywerkstatt, privater
Fitnessbereich, Vorratslager –
hier setzen Sie Ihre
individuellen Vorstellungen
um.*

*Praktisch: Ausgang zum
Garten.*

*Alle wichtigen Hausanschlüsse
für Wasser, Strom und Telefon
sind hier zentral und
übersichtlich untergebracht.*

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

Erdgeschoss:

Diele ca. 8,89 m²
Gäste-WC ca. 2,28 m²
Küche ca. 9,44 m²
Ess/ Wohnzimmer ca. 57,09 m²
Flur ca. 4,27 m²
Bad ca. 10,38 m²
Elternschlafzimmer ca. 16,08 m²
Kinderzimmer ca. 12,07 m²
Terrasse ca. 70,00 m² (17,50 m²)
Gesamt: ca. 134,00 m²

Dachgeschoss:

Flur 1 ca. 4,95 m²
Studio/ Küche ca. 46,33 m²
Abstellraum ca. 4,38 m²
Flur 2 ca. 3,42 m²
Schlafzimmer ca. 17,39 m²
Badezimmer ca. 8,31 m²
Gesamt: ca. 82,00 m²

Untergeschoss:

Kellerdiele ca. 9,61 m²
HWA-Raum ca. 2,66 m²
Vorratsraum ca. 9,81 m²
Hobby/ Büro ca. 29,19 m²
Werkraum ca. 24,67 m²
Flur ca. 3,13 m²
Heizungsraum ca. 7,62 m²
Waschen/Trockenraum ca. 20,63 m²
Gesamt: ca. 104,00 m²

Nutzfläche:

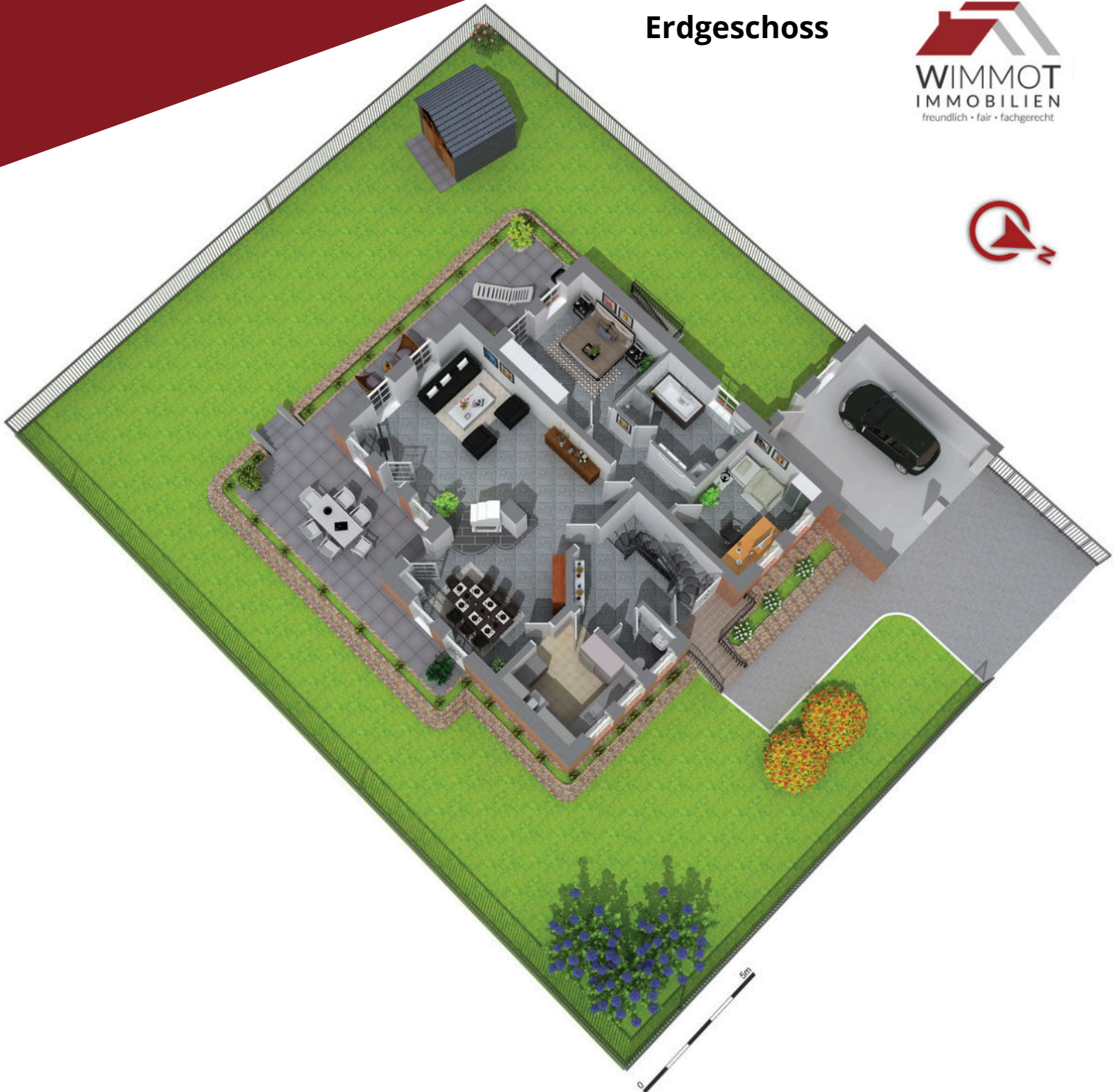
Dachboden ca. 54,00 m²
DG-Speicher ca. 8,80 m²
Keller ca. 104,00 m²
Garage ca. 28,00 m²
Gesamt: ca. 195,00 m²

Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 410,00 m²

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss


WIMMOT
IMMOBILIEN
freundlich · fair · fachgerecht



GRUNDRISSSE

Obergeschoss



Untergeschoss





"In diese
Immobilie
ziehen Sie ein
und können
sich direkt
wohlfühlen."

AUSSTATTUNG

- EG-Fußböden Fliesen und Laminat
- EG-Fußbodenheizung
- EG-Garderobe
- EG-Gäste WC
- EG-Einbauküche
- EG-Kamininsel im Wohn-/Esszimmer
- EG-Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- EG/DG/UG 2-fach verglaste Kunststofffenster
- DG-Fußböden Fliesen und Laminat
- DG-Einbauküche
- DG-Heizkörper
- UG-Fußböden Fliesen
- UG-Heizkörper
- UG-Niedertemperaturölheizung 2021

*Möbel und Bilder können auf
Verhandlungsbasis übernommen werden!*



DIE LAGE



Ruhige Premiumlage im Luftkurort.

Die Immobilie befindet sich in der Straße Im Heimbachtal, einer der bevorzugten und ruhigsten Wohnlage von Heimbach-Eifel.

Heimbach, bekannt als die kleinste Stadt Nordrhein-Westfalens, ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und bietet eine Lebensqualität, die durch die Kombination aus historischem Charme und unberührter Natur besticht.

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch eine gepflegte Nachbarschaft und minimalen Durchgangsverkehr geprägt ist.

Großzügiges Naturgrundstück mit Weitblick

Mit einer Grundstücksfläche von 1.029 m² bietet dieses Objekt einen weitläufigen Garten, der maximale Privatsphäre und Entfaltungsmöglichkeiten garantiert.

Die Lage am Hang oder in leichter Tallage ermöglicht oft reizvolle Ausblicke auf die umliegenden bewaldeten Hügel der Rureifel.

Das voll unterkellerte Haus nutzt die Topografie ideal:

Das helle Büro im Untergeschoss bietet durch die Lage Tageslicht und einen direkten Zugang zum Garten – perfekt für das Home-Office in ruhiger Arbeitsatmosphäre.

Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür

Die Mikrolage ist ein Paradies für Naturfreunde:

- **Nationalpark Eifel:** In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Grenzen des Nationalparks, der mit dem Nationalpark-Tor Heimbach am alten Bahnhof einen idealen Startpunkt für Wanderungen bietet.
 - **Aktivitäten am Wasser:** Das Staubecken Heimbach mit dem beliebten Dschungelpfad sowie der nahegelegene Rursee laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein.
 - **Kultur:** Die markante Burg Hengebach, die über der Stadt thront, verleiht dem Ort eine unverwechselbare historische Kulisse.
- Infrastruktur und Anbindung
Trotz der naturnahen Lage ist die Nahversorgung hervorragend gesichert:
- **Einkaufen:** Der EDEKA, Netto im Ort sowie lokale Bäckereien und Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab.
 - **Verkehr:** Heimbach ist über die Regionalbahn RB 21 (Rurtalbahn) hervorragend an Düren und von dort an die Metropolen Köln und Aachen angebunden. Die Autobahnen A1/A4 ist zudem in ca. 20–25 Minuten erreichbar.
 - **Bildung:** Grundschulen und Kindergärten sowie die Freie Schule Eifel befinden sich direkt vor Ort oder in den angrenzenden Ortsteilen.

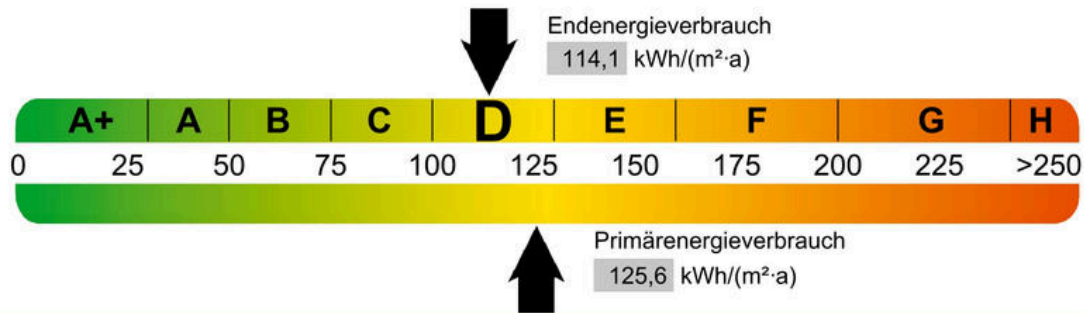
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006358890

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 33,76 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

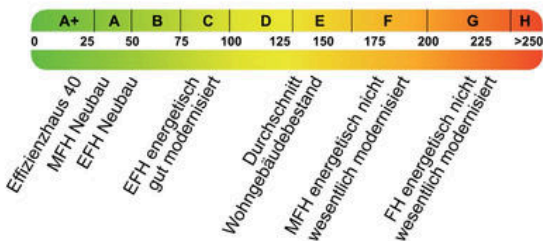


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 114,10 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2025 | 31.12.2025 | Öl | 1,1 | 27 000,0 | 5 859,0 | 21 141,0 | 1,15 |
| 01.01.2024 | 31.12.2024 | Öl | 1,1 | 30 000,0 | 5 859,0 | 24 141,0 | 1,20 |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Öl | 1,1 | 30 000,0 | 5 859,0 | 24 141,0 | 1,22 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

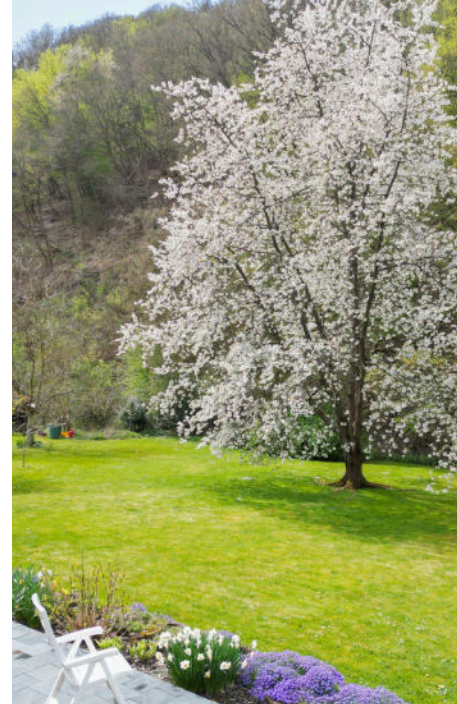
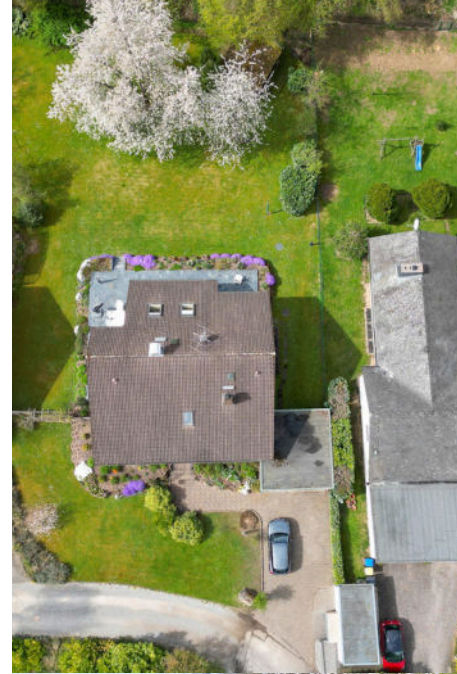
Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges 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.



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

