

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte
Aachener Str. 68
52382 Niederzier-
Krauthausen

Bieterverfahren



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



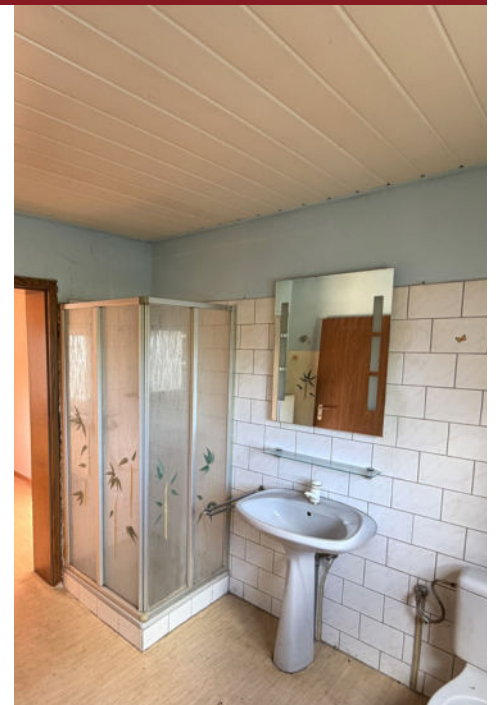
“

Einzigartig und in
ruhiger Lage steht die
DHH in Niederzier.

”

NEBENKOSTEN

Nach einer umgehenden Sanierung werden die Nebenkosten wesentlich geringer ausfallen. Sprechen Sie mit einem unserer Energieberater.





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.



Bieterverfahren!

**Das Bieterverfahren ist keine Auktion und keine Versteigerung.
Angebote können nach der genannten Besichtigung abgegeben werden.
Diese müssen nicht angenommen werden.
„Auftraggeber Zustimmung“**

*zzgl. 5.000€ inkl. 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.



Bei einem Bieterverfahren haben Sie die Möglichkeit ein Angebot auf die besichtigte Immobilie abzugeben. Die Angebote können nach dem Besichtigungstermin beim Makler abgegeben werden. Der Verkäufer kann Ihr Angebot auch ablehnen. Achtung: Das Bieterverfahren ist keine Auktion oder Versteigerung! Vorbehaltlich Auftraggeber Zustimmung

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 m²
Gesamt: 37,36 m²

Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 147,40 m²

GRUNDRISSSE

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
- Gasterme
- Warmwasser über Gasterme
- Hobbyraum
- Terrasse mit Gartenteich im Garten
- Großer Garten



DIE LAGE



Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend von Niederzier-Krauthausen, 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 Badensee, Sportvereine und kulturelle Angebote in Düren und Jülich sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.

für Wohngebäude

16. Oktober 2023

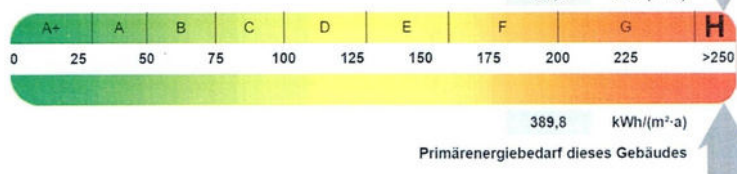
Registriernummer:

NW-2025-005967441

2

Treibhausgasemissionen	86,1	kg CO ₂ -Äquivalent / (m ² ·a)
------------------------	------	--

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

350.4 kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert	389,8 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	158,7 kWh/(m ² ·a)
----------	-------------------------------	------------------	-------------------------------

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Ist-Wert	1,13	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,63	W/(m ² ·K)
----------	------	-----------------------	------------------	------	-----------------------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten $350,4 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Vergleichswerte Endenergie ⁴

☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

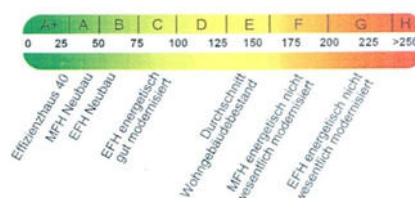
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absätze 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis § 71c bis § 71c Abs. 3
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Strondirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil Wär- Anteil EE⁶

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG		Anteil Wärmeerstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Art der erneuerbaren Energie				
			Summe ⁸	%
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹				
Art der erneuerbaren Energie				Anteil EE ¹⁰
				%
			Summe ⁸	%
☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage				

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 FF an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 ($A_{n,i}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

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
10 einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über-
gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
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.



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

