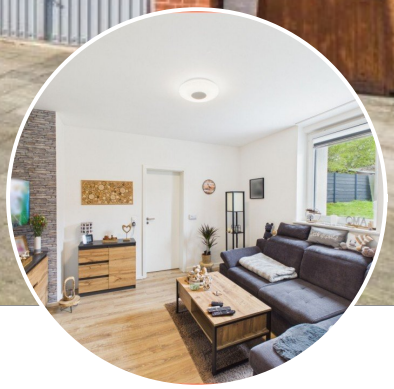
DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage mit drei vermieteten Wohneinheiten in Hückelhoven-Brachelen



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 41836 Hückelhoven-Brachelen

Baujahr: 1970

Wohnfläche (ca.): 219 m²

Grundstücksfläche (ca.): 648 m²

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 3

Garage: Anzahl 3

Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis € 279.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004
Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	41836 Hückelhoven-Brachelen
Baujahr	1970
Wohnfläche (ca.)	219 m²
Grundstücksfläche (ca.)	648 m²
Kaufpreis	279.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1970
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	teilweise
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
x-fache der Jahresnettomiete	19,20
Mieteinnahmen p.a. (IST)	14.533,20 €
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses Renditeobjekt befindet sich in ruhiger Lage von Hückelhoven-Brachelen auf einem ca. 648 m² großem Grundstück und bietet eine solide Grundlage für Kapitalanleger. Die Immobilie besteht aus drei Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 56 m², 75 m² und 88 m². Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 219 m². Das Objekt setzt sich aus einem Altbau von ca. 1850 sowie einem Anbau aus ca. 1970 zusammen und wurde laufend modernisiert.

Vor rund 14 bis 15 Jahren wurde die Immobilie umfassend saniert, unter anderem wurden die Leitungssysteme und Bäder erneuert. Die vorhandenen einzelnen Gasthermen stammen aus den Jahren 2015 und 2017. Im Altbau sind die Fenster überwiegend dreifach verglast und aus dem Jahr 2012. Der Anbau verfügt über Doppelisolierverglasung aus den Jahren 2011/2013. Auch die Wand- und Bodenbeläge wurden erneuert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäß entwickelten Zustand.

Die drei Wohneinheiten erwirtschaften derzeit monatliche Kaltmieten von 299 EUR, 425,60 EUR und 456,50 EUR, was einer Gesamtmiete von 1.181,10 EUR monatlich bzw. 14.173,20 EUR jährlich entspricht. Ergänzend dazu generieren zwei vermietete Garagen zusätzliche Einnahmen von 60 EUR monatlich bzw. 720 EUR jährlich. Insgesamt ergeben sich damit monatliche Mieteinnahmen von 1.241,10 EUR und jährliche Gesamteinnahmen von 14.893,20 EUR. Eine dritte nicht vermietete Garage bietet die Möglichkeit für weitere Mieteinnahmen.

Die Immobilie überzeugt bereits auf den ersten Blick durch ihren charmanten Mix aus historischem Backsteincharakter und funktionalem Anbau. Der gepflegte Innenhof bietet eine großzügige, gepflasterte Fläche, die vielseitig nutzbar ist - sei es als Stellfläche, Aufenthaltsbereich oder für gemeinschaftliche Nutzung der Mieter.

Eine Wohnung ist über eine außenliegende Treppe im Innenhof erreichbar, die beiden weiteren Wohnungen jeweils über einen eigenen Zugang vom Innenhof aus. Alle drei Einheiten verfügen über eine klassische Aufteilung mit 3 Zimmern, Küche, Diele und Bad; die Wohnung im Obergeschoss rechts bietet zusätzlich ein Gäste-WC. Der Altbau ist teilunterkellert, wobei die Kellerräume der Erdgeschosswohnung zugeordnet sind. Die Wohnung im Obergeschoss rechts besitzt im Eingangsbereich einen eigenen geräumigen Abstellraum. Der Wohnung im Obergeschoss links steht der Dachboden für weiteren Stauraum zur Verfügung.

In den Garten gelangt man über einen gemeinschaftlichen Allzweckraum im Erdgeschoss. Hier befinden sich auch zwei der Gasthermen und der Sicherungskasten. Ein weiterer Raum steht einer Wohnung als Hauswirtschaftsraum zu Verfügung.

Der angrenzende Garten präsentiert sich als weitläufige Grünfläche mit Rasen, die ausreichend Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten oder eine individuelle Gestaltung bietet. Die vorhandene Einfriedung sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Ergänzt wird das Außenangebot durch die Garagen sowie zusätzliche Nebenflächen, die den praktischen Nutzen des Objektes unterstreichen.

Insgesamt vermittelt das Grundstück einen gepflegten und ruhigen Eindruck mit solidem Entwicklungspotenzial Dank der soliden Vermietungssituation, der laufenden Modernisierungen und des charmanten Bestands eignet sich dieses Mehrfamilienhaus besonders gut als langfristige Kapitalanlage mit weiterem Potenzial.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 279.000 Euro

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang.

Dieses Angebot basiert auf unseren Geschäftsbedingungen. Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Brachelen, Hückelhoven und den Kreis Heinsberg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

Lagebeschreibung:

Von der Kohlestadt zum "Tausendfüßler"

Die Stadt Hückelhoven mit insgesamt 40.000 Einwohnern bietet ihren Bürgern eine gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig gelegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Banken und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls gibt es Schulen, öffentliche Einrichtungen sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Zudem bieten sich hier umfangreiche Kultur- und Freizeitangebote sowie viele Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.

Hückelhoven verdankt dem Steinkohlenbergbau seine Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Als ehemalige Zechenstadt, in der die lange Zeit modernste Steinkohlenzeche Europas, die Gewerkschaft Sophia-Jacoba, etwa 80 Jahre lang das Stadtbild und den Lebensstil prägte, wuchs sie aufgrund des reichhaltigen Arbeitsplatzangebotes rasant heran. Nach der Zechenschließung hat sich Hückelhoven zu einem modernen dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort entwickelt, der den Strukturwandel erfolgreich angenommen und als Chance genutzt hat, sich von einer traditionellen Kohlestadt zu einem "Tausendfüßler" zu wandeln.

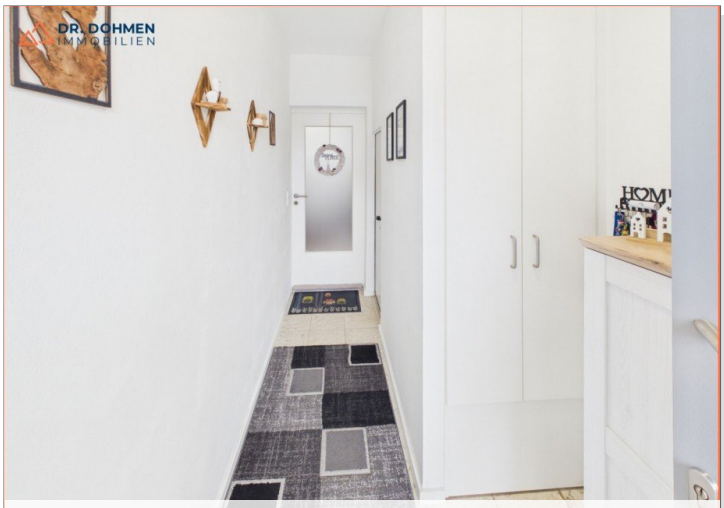
Neben dem Stadtkern gehören zehn weitere Stadtteile zu Hückelhoven: Altmyhl, Baal, Brachelen, Doveren, Hilfarth, Kleingladbach, Millich, Ratheim, Rurich und Schaufenberg.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können:
https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm

Objektbilder:

Eingangsbereich WE 1



Flur WE 1

Wohnzimmer WE 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

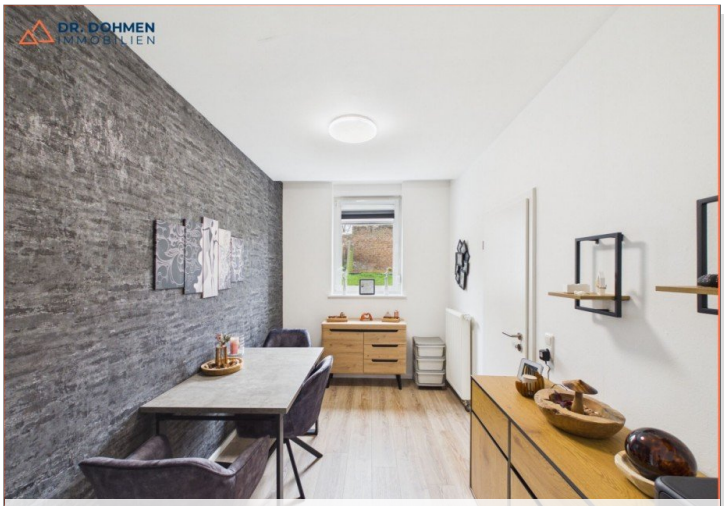
> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

Küche WE 1

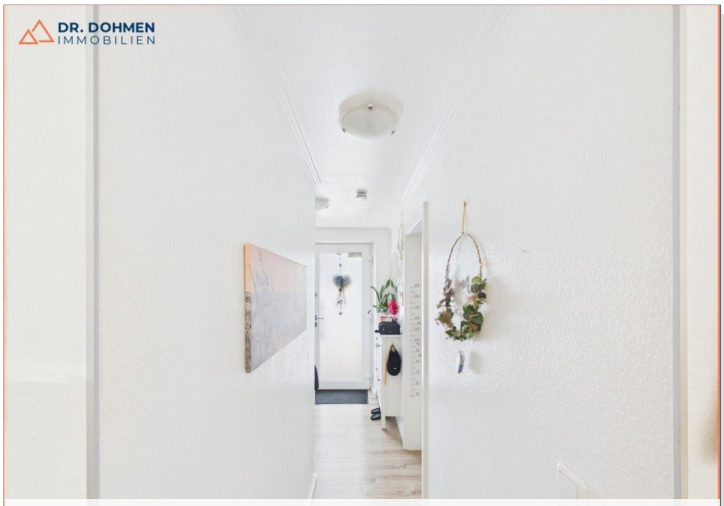
Schlafzimmer WE 1

Badezimmer WE 1

Eingangsbereich WE 2



Zimmer WE 1



Flur WE 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

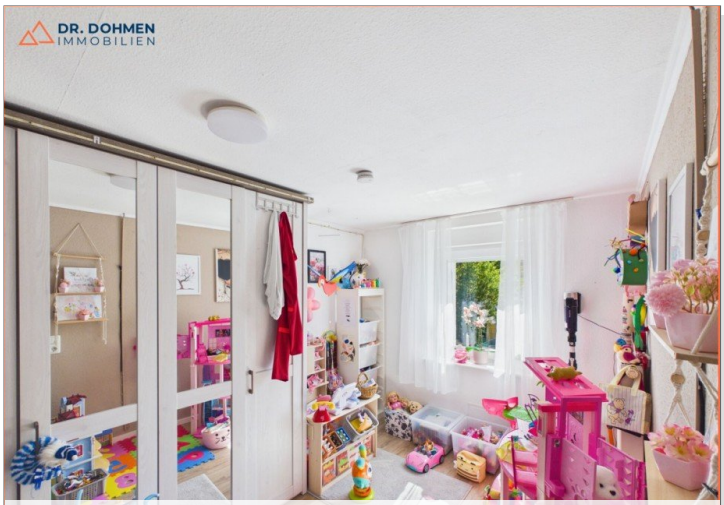
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

Küche & Flur WE 2

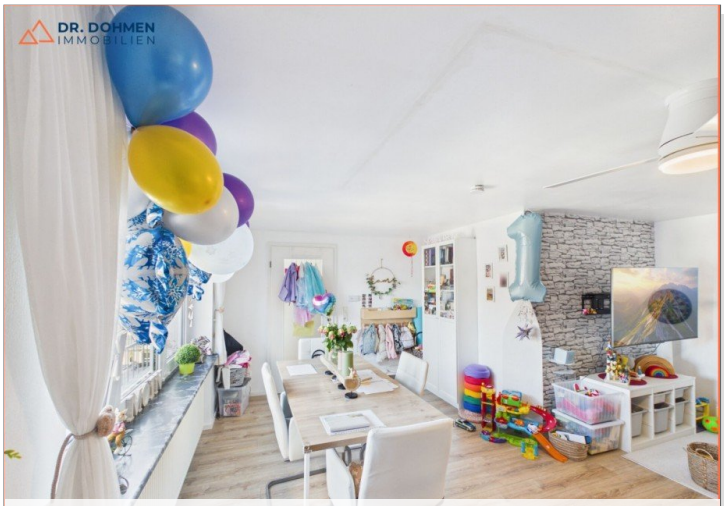
Badezimmer WE 2

Küche WE 2



Zimmer WE 2

Badezimmer WE 2 _2



Wohnzimmer WE 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

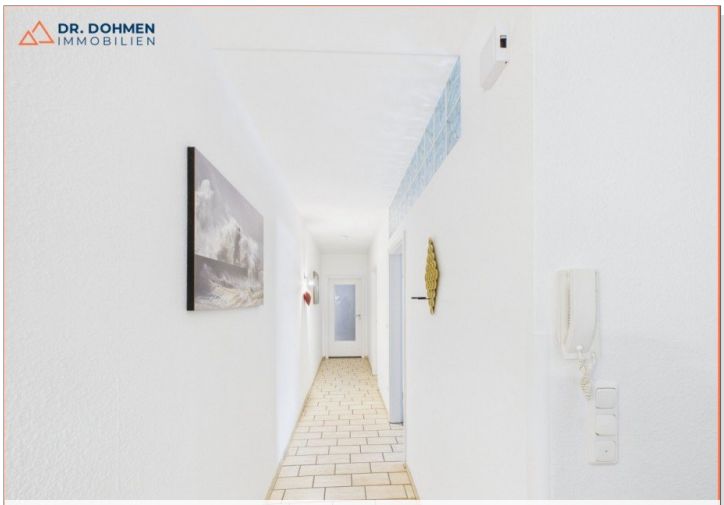
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

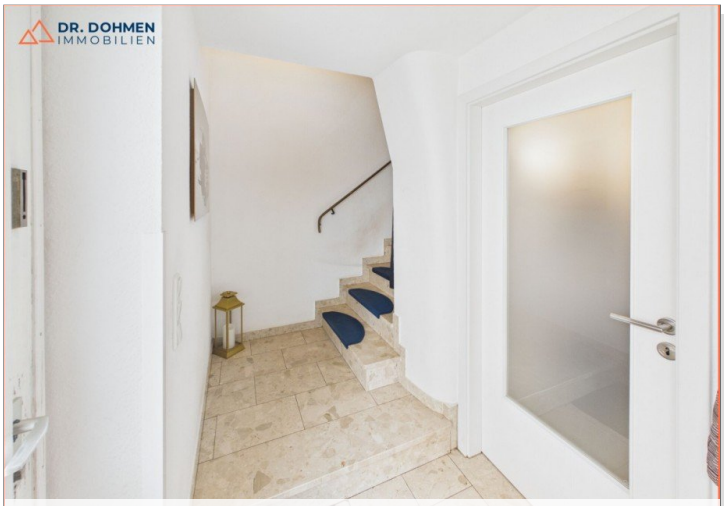
Wohnzimmer WE 2

Diele WE 3

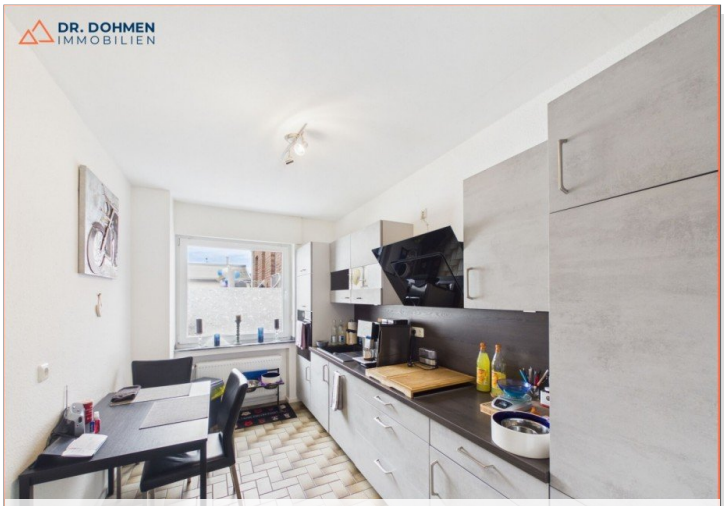
Wohnzimmer WE 2



Flur WE 3



Eingangsbereich WE 3



Küche WE 3

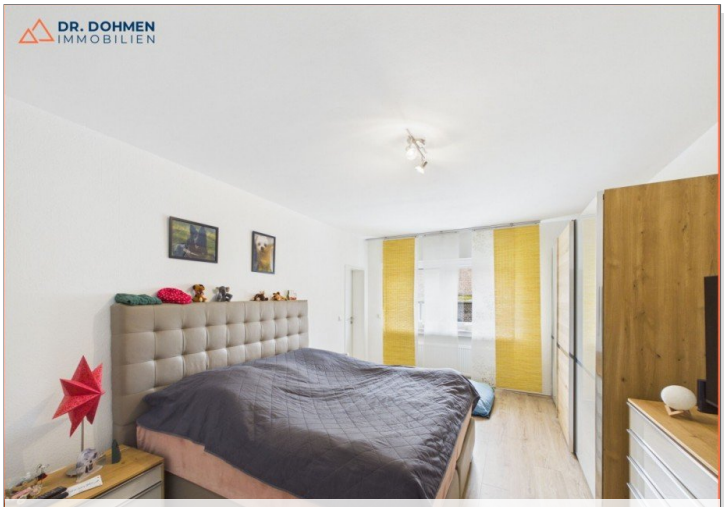
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

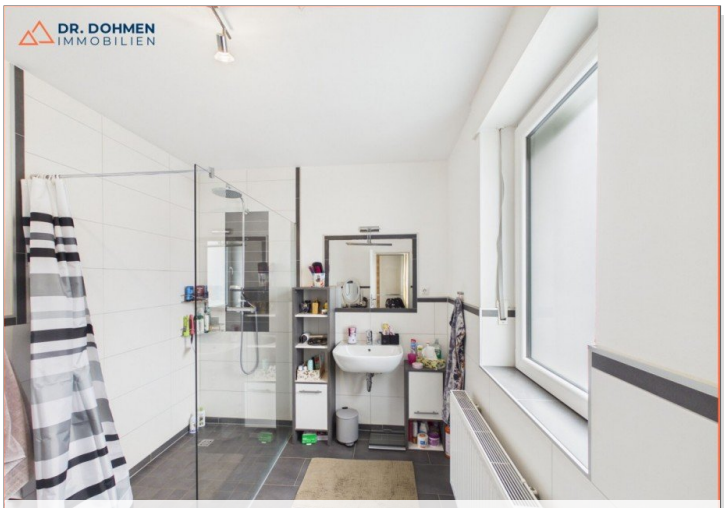
> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

Zimmer WE 3

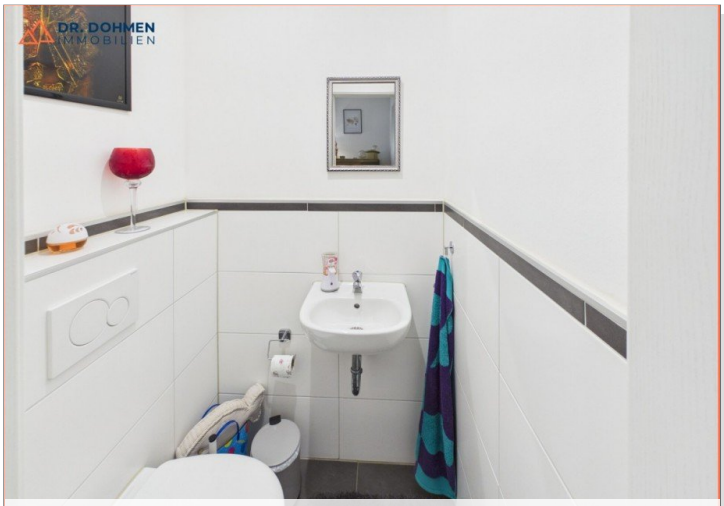


Schlafzimmer WE 3

Wohnzimmer WE 3



Badezimmer WE 3



Gäste-WC WE 3

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

Rückansicht

Drohne

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Hückelhoven-Brachelen

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 26-025-KK

Ansprechpartner:

Frau Yvonne Hofmann

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-hofmann@dohmen-immobilien.com

Firmendaten:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128
52525 Heinsberg

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Martin Spelthann

Kontakt:

Telefon: 02452 4004
Telefax: 02452 4007
E-Mail: info@dohmen-immobilien.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.
Registergericht:Amtsgericht Aachen
Registernummer: HRB 10160

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 122 488 926

Aufsichtsbehörde:

Kreis Heinsberg
Valkenburgerstraße 45
52525 Heinsberg

https://www.kreis-heinsberg.de/

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
https://ec.europa.eu/consumers/odr.
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Hückelhoven-Brachelen
> 0 m² Fläche
> Objektnummer: 26-025-KK

AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schrifliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. 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 nachgewiesen 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de