

# EXPOSÉ

## Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten, großer Dachterrasse und Garage in Hückelhoven-Hilfarth

IMMOBILIEN



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 41836 Hückelhoven  
Baujahr: 1955  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 388 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 179.000,-**

**Dr. Dohmen Immobilien GmbH**

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004

Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

> Einfamilienhaus  
> Hückelhoven  
> 5 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 26-011-JD



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	1955
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	388 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	179.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	239,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 %

## Objektbeschreibung:

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus ca. 1955 befindet sich in Hückelhoven-Hilfarth und überzeugt mit einem gepflegten Außenbereich, einer großzügigen Dachterrasse sowie einer Garage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld. Insbesondere für junge Familien eignet sich das Haus wunderbar, da sich ein Kindergarten direkt gegenüber befindet und auch eine Schule fußläufig erreichbar ist.

Durch die Eingangstür mit Glaseinsatz betritt man die einladende Diele. Von hier aus gelangt man über den Flur in die Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet eine angenehme Atmosphäre und wird durch das dahinterliegende Esszimmer mit Ausrichtung zum Garten sinnvoll ergänzt. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über eine geräumige Küche mit praktischem Abstellraum. Im Anschluss befindet sich der in Eigenregie errichtete Wintergarten, der einen schönen Übergang in den Außenbereich schafft. Daneben schließt sich der Hauswirtschaftsraum mit WC an. Dort ist zudem die Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996 untergebracht (B, 239,8 kWh, Gas, 1955, H).

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, welches mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die ca. 30 m<sup>2</sup> große, überdachte Dachterrasse auf dem Anbau mit Ausrichtung zum Garten. Diese ist über das Elternschlafzimmer zugänglich und bietet viel Platz, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Freizeit im Kreise der Familie zu genießen.

Die Immobilie wurde Mitte der 1990er-Jahre teilweise saniert. In diesem Zuge wurde auch das Dachgeschoss gedämmt. Der Speicher bietet zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Über den Wintergarten gelangt man in den gepflegten Außenbereich. Dieser verfügt über zwei praktische Abstellräume sowie eine pflegeleichte Rasenfläche, die zum Verweilen einlädt.

Eine Garage, die sich schräg gegenüber der Immobilie befindet, gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Immobilie ist seit über 30 Jahren an dieselbe Mieterpartei vermietet. Die Mieter haben bereits signalisiert, dass sie sich räumlich verändern möchten, und suchen aktuell nach einer Alternative.

Die Miete beträgt aktuell 684 EUR.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zugleich Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung nach individuellen Vorstellungen.

Der Kaufpreis dieser Immobilie in Hückelhoven-Hilfarth beträgt 179.000 Euro.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-011-JD



Eine ausführliche Innenbesichtigung wird einen persönlichen Eindruck verschaffen. Zusätzlich bieten wir in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang an, mit dem man sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen kann.

Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Hilfarth, Hückelhoven und den Kreis Heinsberg

## 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.

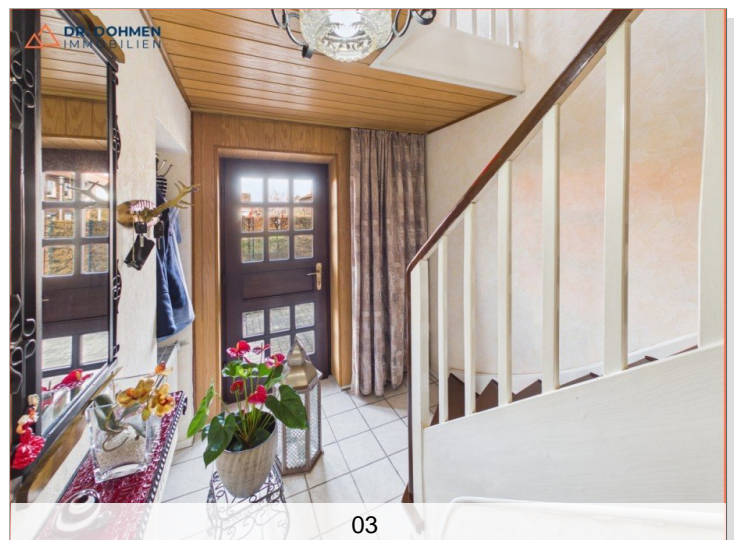
Hückelhoven verdankt dem Steinkohlenbergbau seine Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Als ehemalige Zechenstadt, in der die lange Zeit modernste Steinkohlezeche Europas, die Gewerkschaft Sophia-Jacoba, etwa 80 Jahre lang das Stadtbild und den Lebensstil prägte, wuchs sie aufgrund des reichhaltigen Arbeitsplatzangebotes 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: Altmühl, 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>

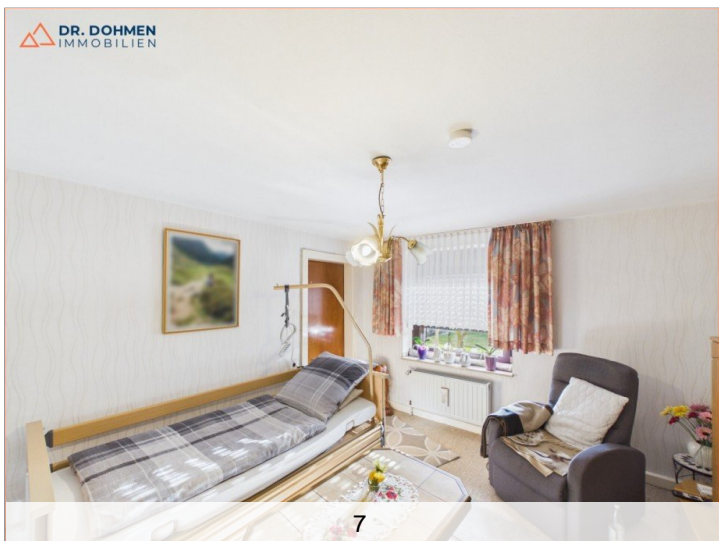
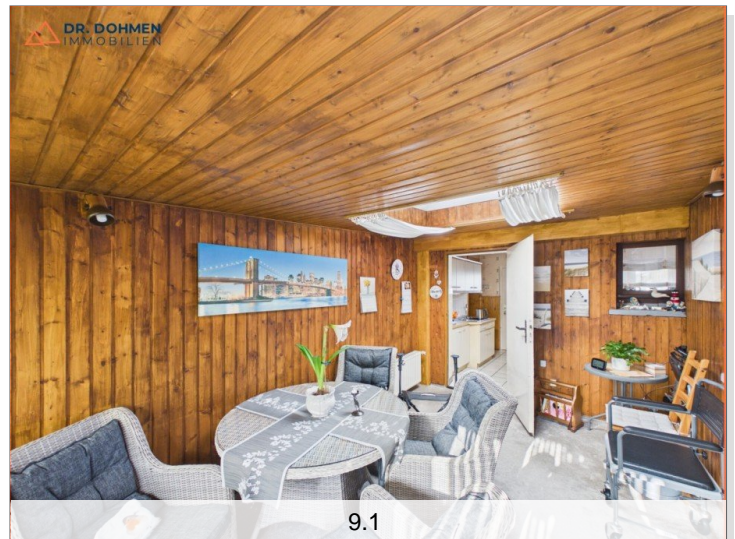
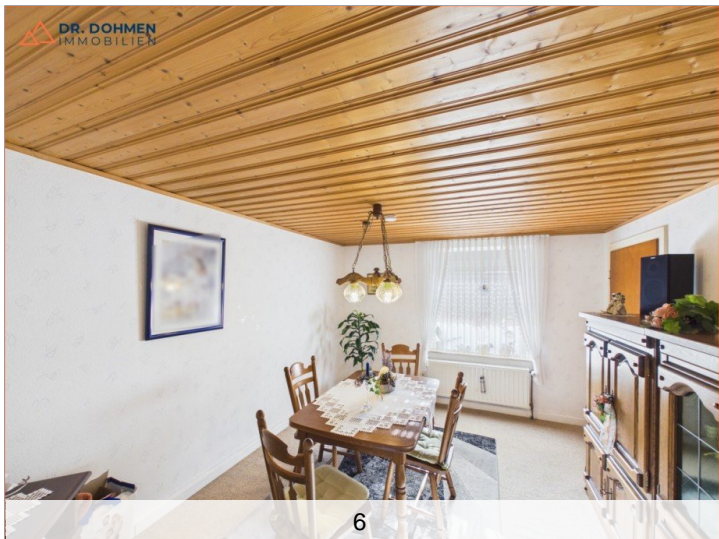
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

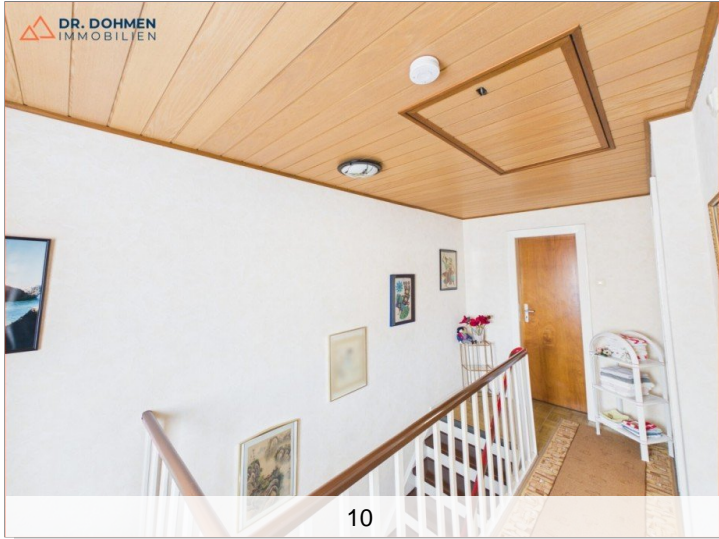
- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-011-JD



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

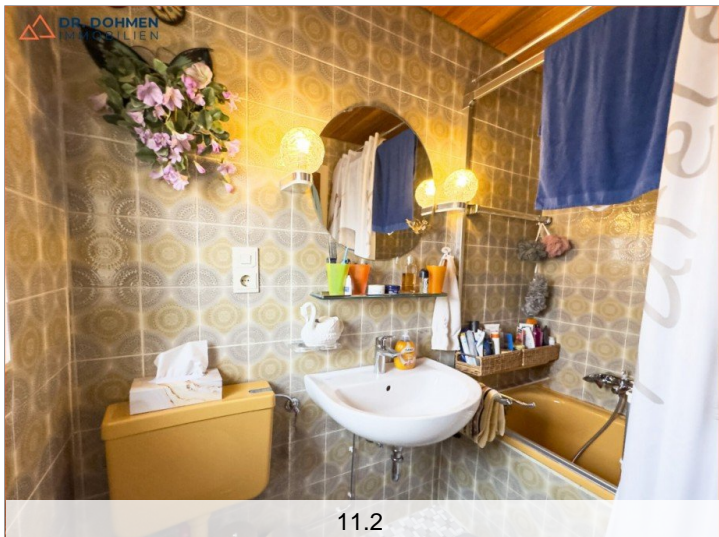
- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-011-JD



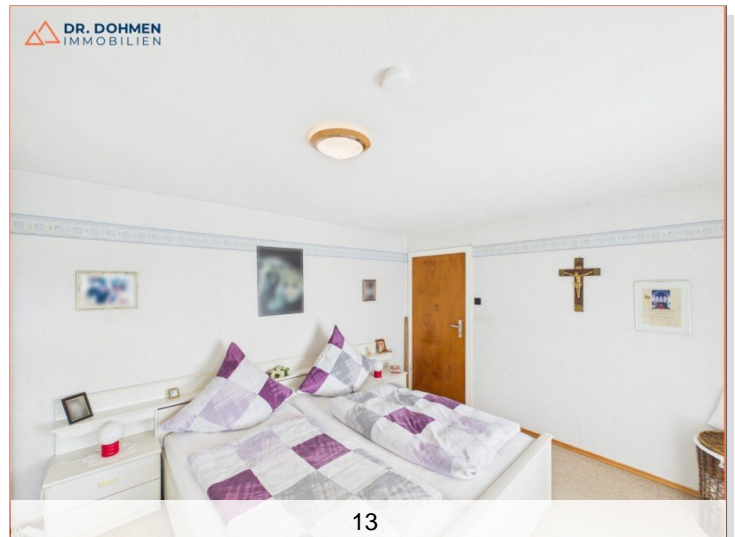
10



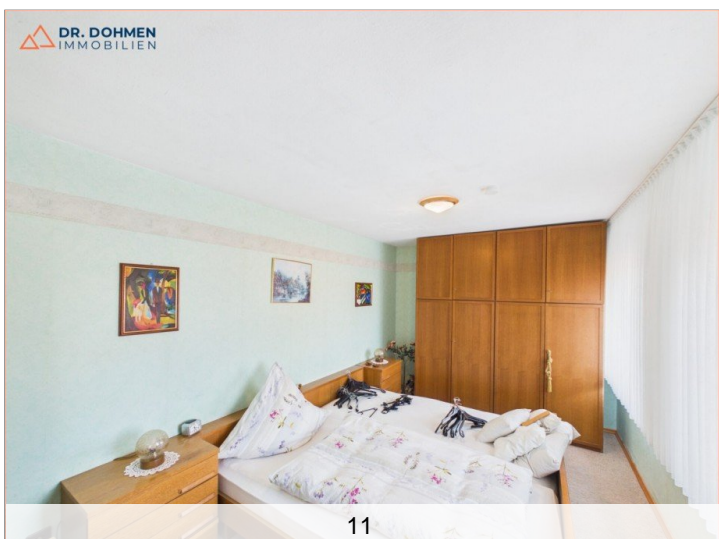
12



11.2



13



11

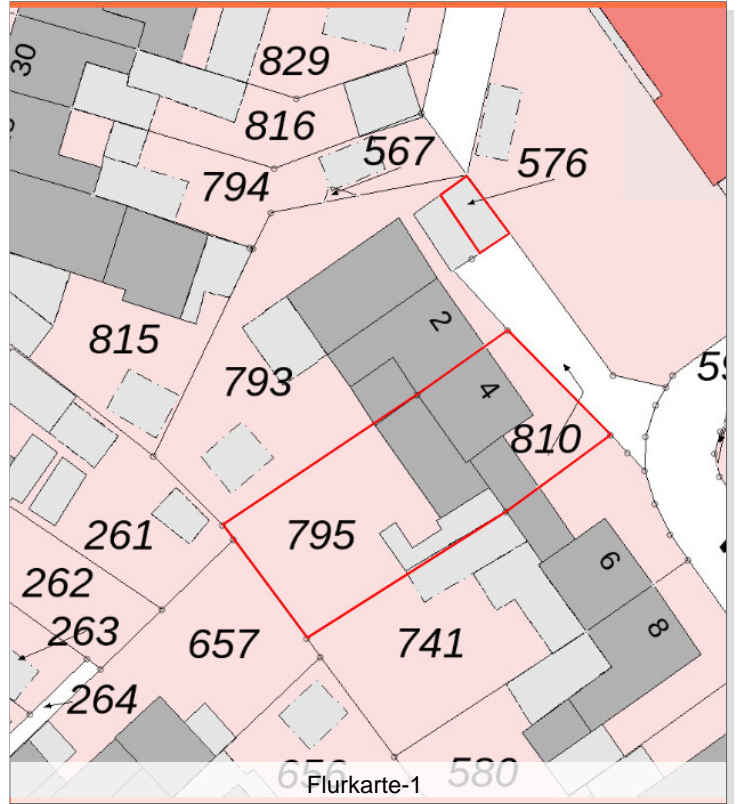


14

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-011-JD





- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-011-JD



## AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche 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 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.