

EXPOSÉ

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Innenhof, Garage und großem Garten in Hückelhoven-Brachelen

IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 41836 Hückelhoven / Brachelen
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 186 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.251 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 279.000,-

> Zweifamilienhaus

> Hückelhoven / Brachelen

> 7 Zimmer

> 186 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-018-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	41836 Hückelhoven / Brachelen
Baujahr	1997
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	186 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.251 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Etagenheizung
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet zwei separate Wohneinheiten mit einer insgesamt Wohnfläche von ca. 182 m². Das Vorderhaus aus dem Jahr 1902 wurde 1997 kernsaniert - von der Haustechnik über Böden bis zu den Fenstern wurde nahezu alles erneuert, lediglich die Außenwände und einige Heizungskörper blieben im Originalzustand. Im gleichen Jahr erfolgte der Anbau auf der Rückseite des Hauses.

Die Immobilie verfügt über eine Einfahrt, die über ein markantes rotes Tor in den hellen und einladenden Innenhof führt. Dieser Innenhof bildet das Herzstück des Grundstücks, da dieser ein besonderes Gefühl von Privatsphäre und zugleich eine Verbindung zwischen den Gebäudeteilen schafft. Von hier aus gelangt man direkt zu beiden Wohnungen, zur Garage, auf deren Dach Solarpaneele zur Warmwasserbereitung installiert sind und zum überdachten Weg, der in den großen Garten führt. An diesem Weg befinden sich rechts ein Hauswirtschaftsraum und ein dahinterliegender Abstellraum, die von beiden Wohnungen genutzt werden können - ideal für praktische Nutzungsmöglichkeiten abseits der Wohnräume. Beide Wohnungen werden über Nachtspeicheröfen beheizt.

Die vordere Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss erreicht man die Wohnung entweder direkt über die Haustür oder über die Küchentür. Hier befinden sich eine Diele, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Dielenboden, die Küche sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne. Ein Gewölbekeller bietet zusätzlichen Stauraum. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein begehbare Kleiderschrank und ein modernes Badezimmer.

Die hintere Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² ist ebenfalls vom Innenhof aus zugänglich. Eine Treppe führt ins Obergeschoss. Hier befinden sich auf der linken Seite ein Schlafzimmer und die Küche. Von der Diele aus erreicht man einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Rechts befindet sich das Wohnzimmer und ein weiteres Schlafzimmer. Beide Räume sind mit Parkettboden ausgelegt und haben Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.

Der Garten ist großzügig und länglich angelegt, sehr ruhig gelegen und überzeugt mit einem Gartenhaus, einem intakten Hühnerstall und einer kleinen Scheune am Ende des Gartens. Die am Gebäude angrenzende Terrasse und eine weitere, mittig im Garten gelegene Terrasse, bieten reichlich Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet historische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort, großzügige Wohnflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen idyllischen Außenbereich - perfekt für Familien, die Platz, Ruhe und Flexibilität suchen.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 279.000 Euro

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können.

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 Mehrwertsteuer.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-018-YH



Ihr Immobilienmakler für Brachelen, 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.

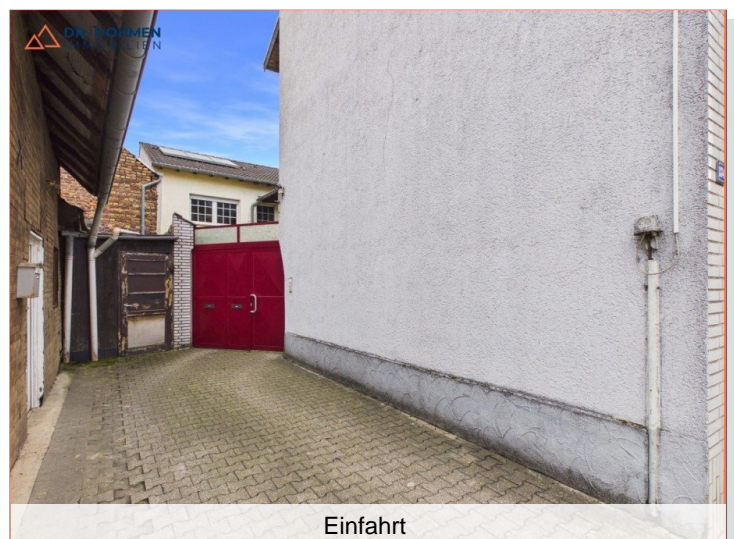
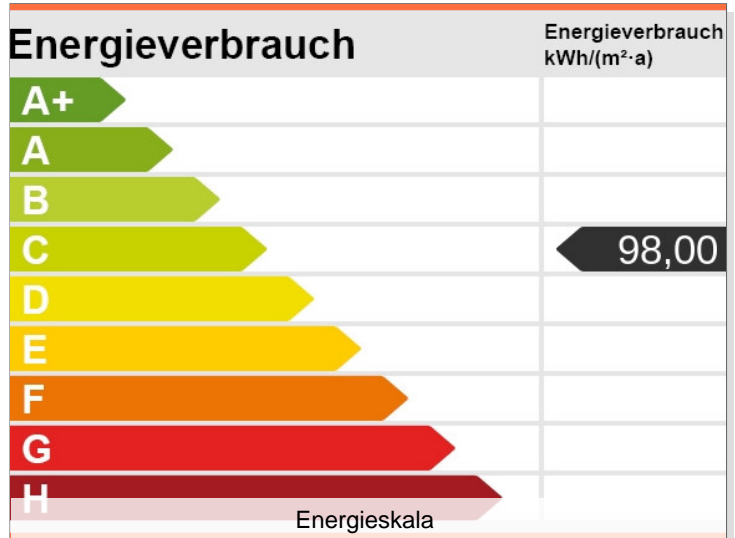
Hückelhoven verdankt dem Steinkohlenbergbau seine Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Als ehemalige Zechenstadt, in der die lange Zeit modernste Steinkohlenzeche Europas, die Gewerkschaft Sophia-Jacoba, etwa 80 Jahre lang das Stadtbild und den Lebensstil prägte, wuchs sie aufgrund des reichhaltigen Arbeitsplatzangebotes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



Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Hückelhoven / Brachelen

> 7 Zimmer

> 186 m² Wohnfläche

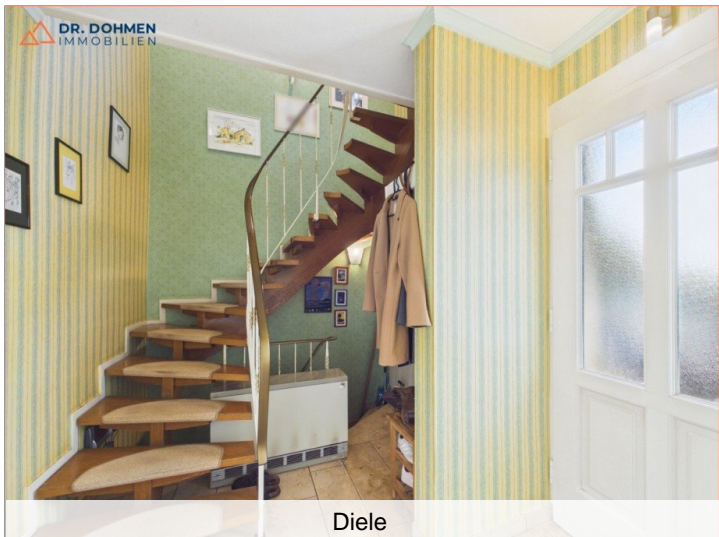
> Objektnummer: 26-018-YH



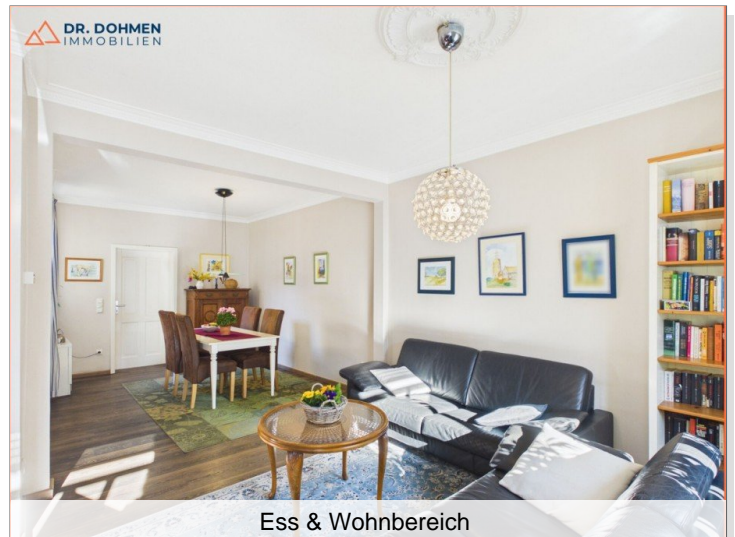
Innenhof



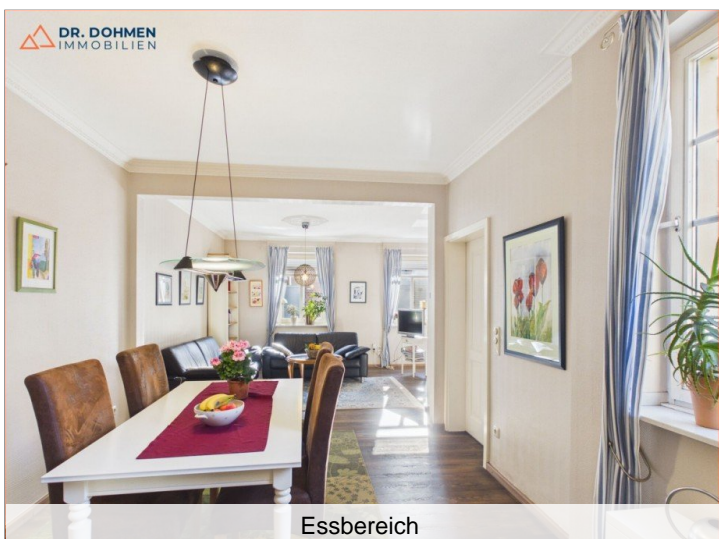
Wohnbereich



Diele



Ess & Wohnbereich



Essbereich



Wohnbereich

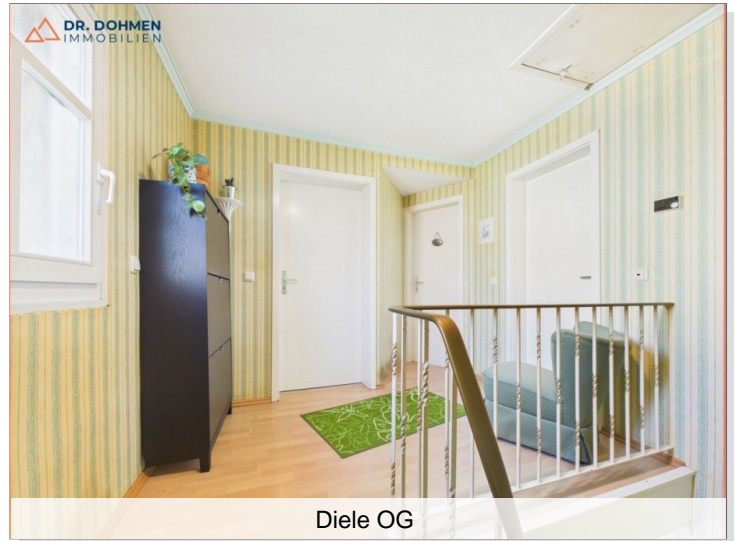
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 7 Zimmer

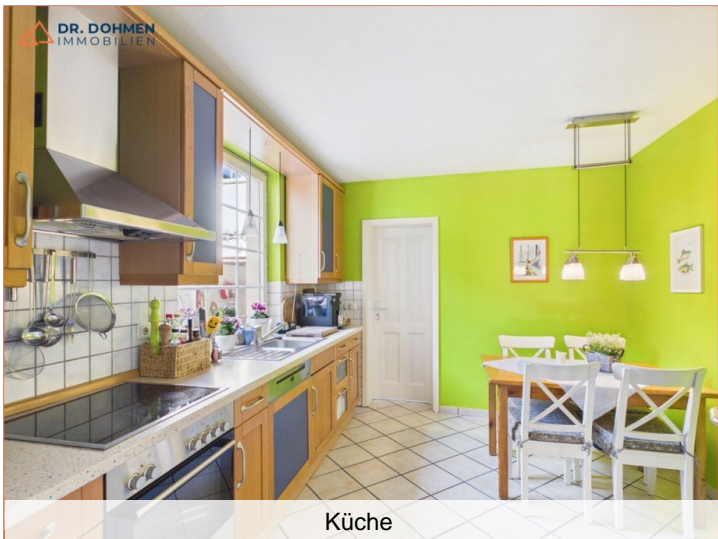
- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-018-YH



Wohnbereich



Diele OG



Küche



Zimmer 1 OG



Badezimmer



Zimmer 2 OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-018-YH



Zimmer 3 OG



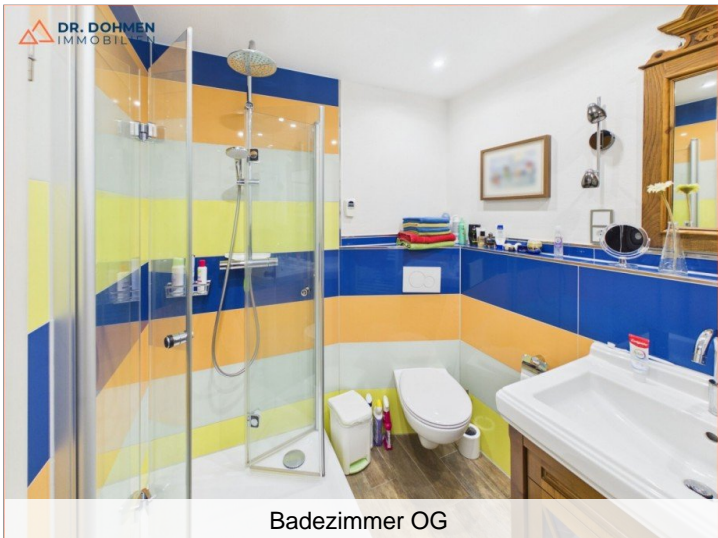
Eingangsbereich WE 2



Flur OG



Diele WE 2



Badezimmer OG



Zimmer 1 WE 2

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-018-YH



Badezimmer WE 2



Wohnzimmer WE 2



Küche WE 2



Wohnzimmer WE 2



Zimmer 2 WE 2



Balkon WE 2

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 7 Zimmer

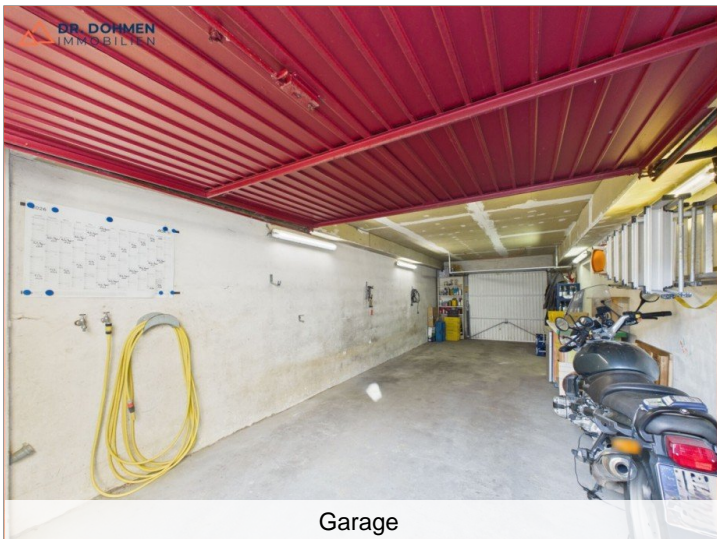
- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-018-YH



Abstellraum EG



Gartenhaus



Garage



Rückansicht



Terrasse



Garten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hückelhoven / Brachelen
- > 7 Zimmer

- > 186 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-018-YH



Rückansicht



Scheune



Terrasse 2



Garten



Anhängen

> Zweifamilienhaus

> Hückelhoven / Brachelen

> 7 Zimmer

> 186 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-018-YH



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.