

EXPOSÉ

Großzügiger Bungalow mit Garten und Garage am idyllischen Feldrand von Hückelhoven-Kleingladbach



ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 41836 Hückelhoven

Baujahr: 1979

Wohnfläche (ca.): 122 m²

Grundstücksfläche (ca.): 519 m²

Terrasse: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Energieverbrauchskennwert: 154 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 389.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

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

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



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	1979
Wohnfläche (ca.)	122 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	519 m ²
Kaufpreis	389.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	154 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses ca. im Jahr 1979 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 519 m² großen Grundstück am Ende einer Sackgasse in direkter, idyllischer Feldrandlage von Hückelhoven-Kleingladbach und verfügt über ca. 122 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit rund 40 m² zusätzlicher Nutzfläche. Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 8,33 kWp.

Darüber hinaus steht den Eigentümern die Nutzung des angrenzenden städtischen Grundstücks mit einer Größe von ca. 238 m² zu. Beide Flächen sind gemeinsam eingefriedet und bilden optisch einen zusammenhängenden Garten der Immobilie.

Vor der Garage bietet die Zufahrt Stellmöglichkeiten für ein bis zwei Pkw. Durch die Eingangstür mit Glaseinsatz gelangt man in die geräumige Eingangsdielen mit Garderobenbereich. Hier befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC.

Von hier aus erreicht man zunächst die Küche. Der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist sowohl von der Küche als auch von der Eingangsdielen aus zugänglich. Großflächige Fenster- und Türelemente sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und eröffnen einen schönen Blick in den Garten.

An den Wohnbereich schließt sich ein kleiner Flur an, über den drei gut nutzbare Zimmer erreichbar sind, die sich als Schlaf-, Arbeits- und Gästezimmer nutzen lassen. Daneben befindet sich das hell geflieste Badezimmer, das mit WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Über die Eingangsdielen gelangt man außerdem in das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss. Die dort vorhandene Nutzfläche ist nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche. Hier befinden sich eine zweite Küche, ein weiteres Badezimmer mit WC, Badewanne und Waschbecken sowie zwei gut geschnittene Zimmer.

Das Kellergeschoss ist ebenfalls von der Eingangsdielen aus erreichbar. Hier stehen mehrere gut nutzbare Räume zur Verfügung, die zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bieten. Außerdem befinden sich dort der Tankraum der ehemaligen Ölheizung sowie die Fernwärmanlage aus dem Jahr 2021 (V, 154 kWh, Fernwärme, 1979, E). Eine Kelleraußentreppe ermöglicht den direkten Zugang zum Garten.

Der Garten ist über den Wohn- und Essbereich erreichbar und verfügt über eine großzügige Rasenfläche. Eine Hecke fasst das Grundstück überwiegend blickdicht ein und gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre. Zudem ist die Garage vom Garten aus begehbar.

Insgesamt bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot, vielseitig nutzbare Zusatzflächen und einen geschützten Garten in besonderer Feldrandlage.

Der Kaufpreis dieser Immobilie in Hückelhoven beträgt 389.000 Euro.

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

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

Ihr Immobilienmakler für Hückelhoven und den Kreis Heinsberg

Lagebeschreibung:

Von der Kohlestadt zum "Tausendfüßler"

Die Stadt Hückelhoven mit insgesamt 40.000 Einwohnern bietet ihren

> Bungalow

> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-JD



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.

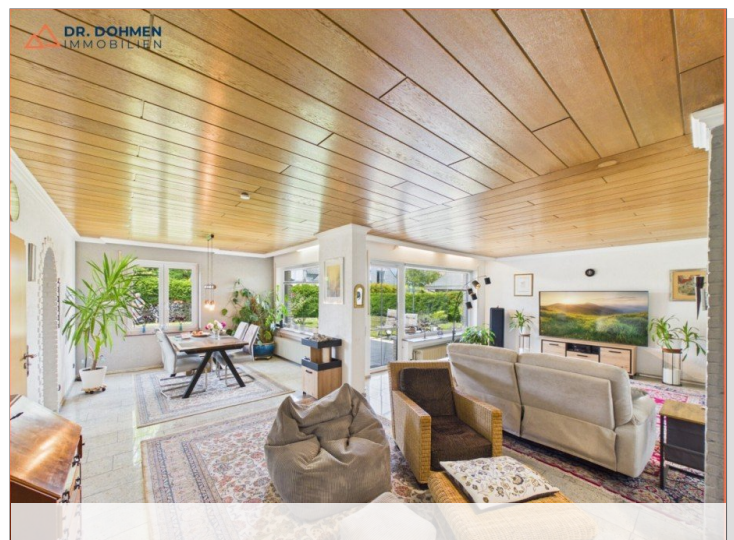
Hückelhoven verdankt dem Steinkohlenbergbau seine Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Als ehemalige Zechenstadt, in der die lange Zeit modernste Steinkohlenzeche Europas, die Gewerkschaft Sophia-Jacoba, etwa 80 Jahre lang das Stadtbild und den Lebensstil prägte, wuchs sie aufgrund des reichhaltigen Arbeitsplatzangebotes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



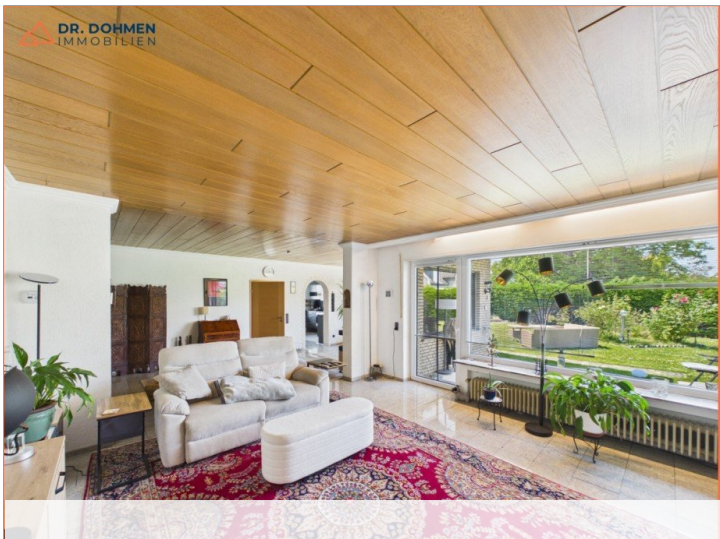
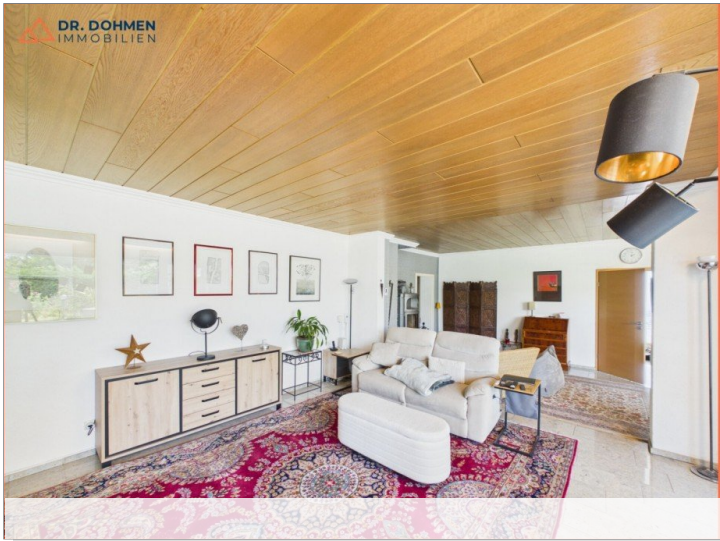
Eckdaten

> Bungalow

> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-JD



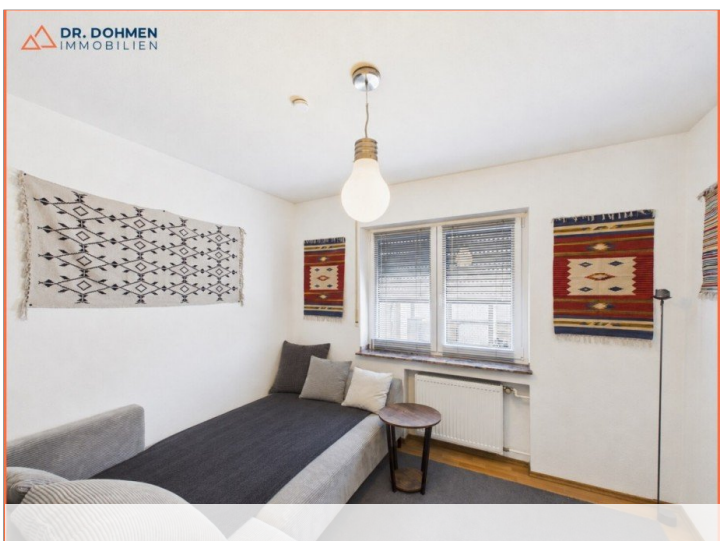
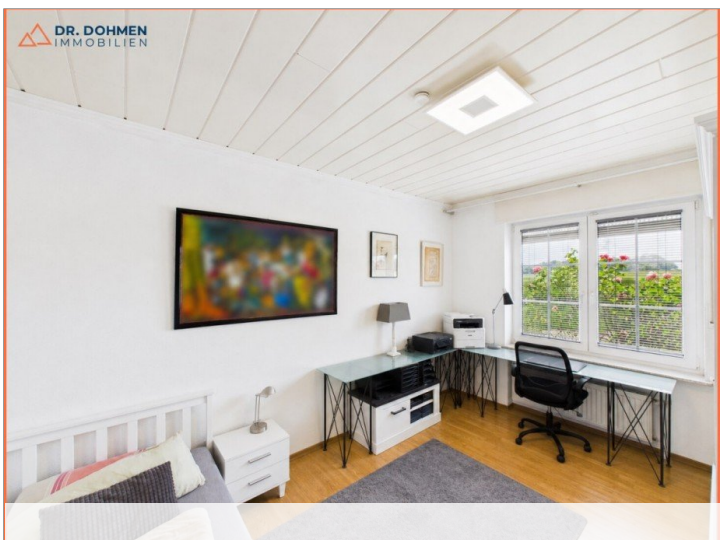
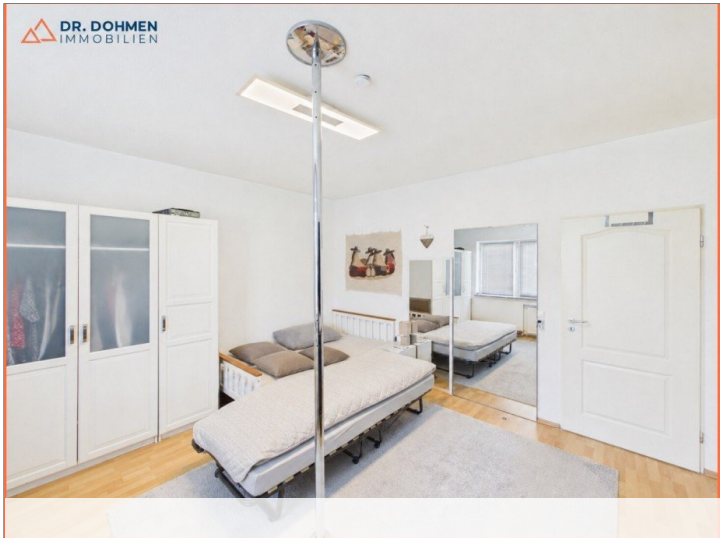
Eckdaten

> Bungalow

> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-JD



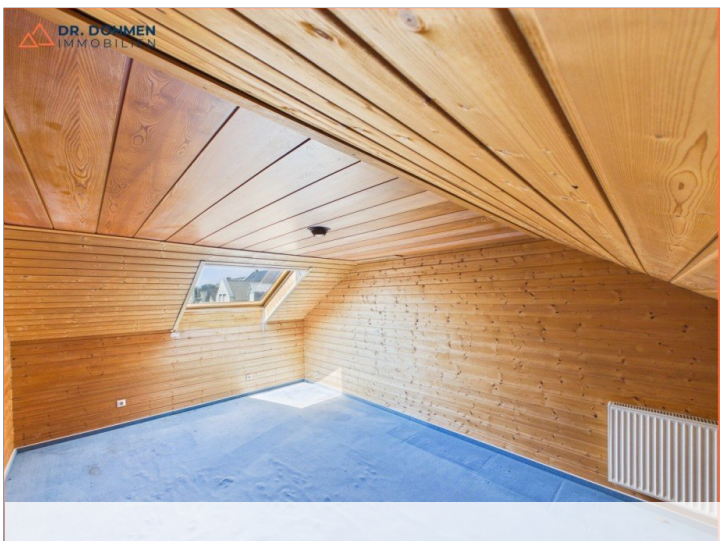
Eckdaten

> Bungalow

> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-JD



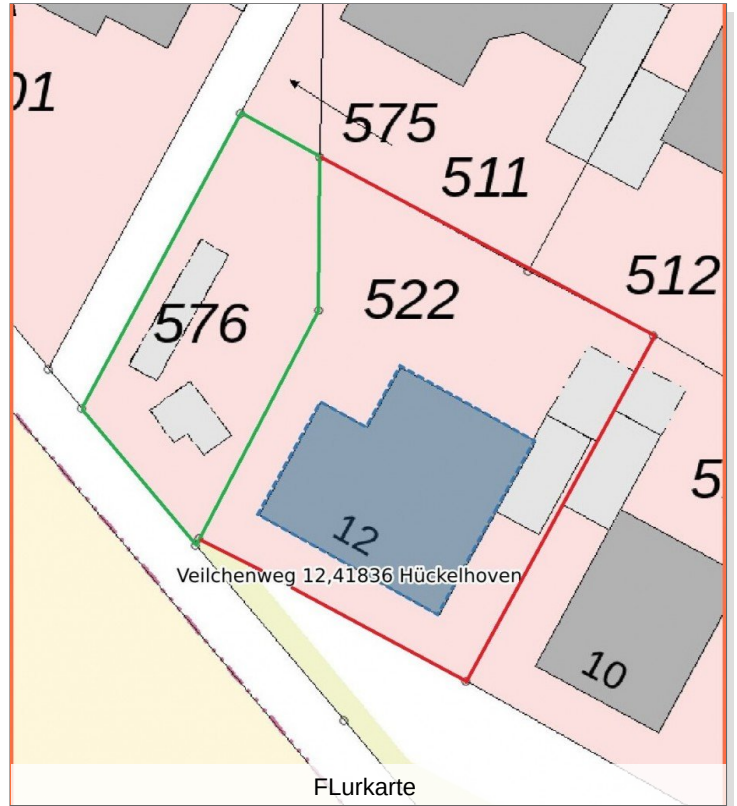
Eckdaten

> Bungalow

> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-JD



Eckdaten

> Bungalow

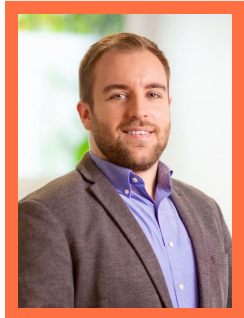
> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-JD



Ansprechpartner:



Herr Jonathan Düskau

Telefon: 004924524004

E-Mail:
anfragen-dueskau@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:

> Bungalow

> Hückelhoven

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-070-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-/ , Fahrkosten 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.