

EXPOSÉ

Großzügiges Schwedenhaus mit Garten und Garage in Hückelhoven-Stadt



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 41836 Hückelhoven
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 897 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 349.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

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

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

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	897 m ²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	207,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Fernheizung
Sauna	ja
klimatisiert	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Dieses ca. im Jahr 1974 errichtete Schwedenhaus in Fertigbauweise befindet sich auf einem ca. 897 m² großen Grundstück in ruhiger Lage

von Hückelhoven und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 m². Die Immobilie überzeugt durch ihren offenen Charakter, die großzügige Grundstücksfläche sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Durch die Eingangstür gelangt man in die einladende Diele, von der aus sowohl das Treppenhaus als auch die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses erreichbar sind. Der Dielenbereich bietet einen angenehmen Empfang und verbindet die einzelnen Räume auf praktische Weise miteinander.

Von der Diele aus erreicht man zunächst die großzügige, in Weiß gehaltene Küche. Diese bietet ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung und fügt sich angenehm in das Gesamtbild des Hauses ein. Angrenzend befindet sich das offen gestaltete Esszimmer, das sich ideal als zentraler Ort für gemeinsame Mahlzeiten und das Familienleben anbietet. Von hier aus eröffnet sich zudem ein schöner Blick in den Außenbereich.

Hinter dem Essbereich befindet sich das gut geschnittene Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Daneben steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Weiterhin verfügt das Erdgeschoss über ein Elternschlafzimmer mit danebenliegendem Badezimmer. Dieses ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Gegenüber befindet sich ein weiterer Raum, der aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird. Darüber hinaus stehen im Eingangsbereich ein Gäste-WC sowie ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung. Das Erdgeschoss ist klimatisiert und bietet somit auch an warmen Tagen ein angenehmes Wohngefühl.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss. Hier stehen weitere ca. 40m² Nutzfläche zur Verfügung, die vielfältige Verwendungsmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt somit über wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Der Keller ist sowohl über das Treppenhaus als auch über die große Garage im Untergeschoss mit elektrischem Sektionaltor erreichbar. Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem ein Saunaraum, ein Duschbad, ein separater Hauswirtschaftsraum, praktische Abstell- und Lagerräume sowie der Heizungsraum, in dem sich die Fernwärmeanlage aus 2009 befindet (B, 207,20 kWh, Fernwärme, 1974, G).

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man in den rückwärtigen Garten. Dieser verfügt über eine pflegeleichte Rasenfläche und wird durch Hecken, Sträucher und gewachsenen Baumbestand blickdicht eingefasst. Dadurch entsteht ein geschützter Außenbereich mit angenehmer Privatsphäre. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Blick in den Garten. Zusätzlich verfügt das Grundstück über eine seitliche Zufahrt, die sich beispielsweise als Außenstellplatz für ein Wohnmobil, einen Anhänger oder ein weiteres Fahrzeug eignet.

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



Die Immobilie befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld in Hückelhoven, unweit des Zentrums. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer dennoch zentralen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die umliegenden Städte und Ortsteile sind gut erreichbar.

Insgesamt bietet dieses Schwedenhaus ein großzügiges Zuhause mit viel Platz, einem gepflegten Garten, wertvoller Nutzfläche und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Besonders die Kombination aus attraktivem Grundstück, vollunterkellertem Haus, Garage im Untergeschoss und zusätzlicher Nutzfläche im Dachgeschoss macht dieses Objekt interessant für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die ein Haus mit Garten, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial in zentrumsnaher Lage suchen.

Ausstattung:

Der Kaufpreis dieser Immobilie in Hückelhoven beträgt 349.000 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 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>

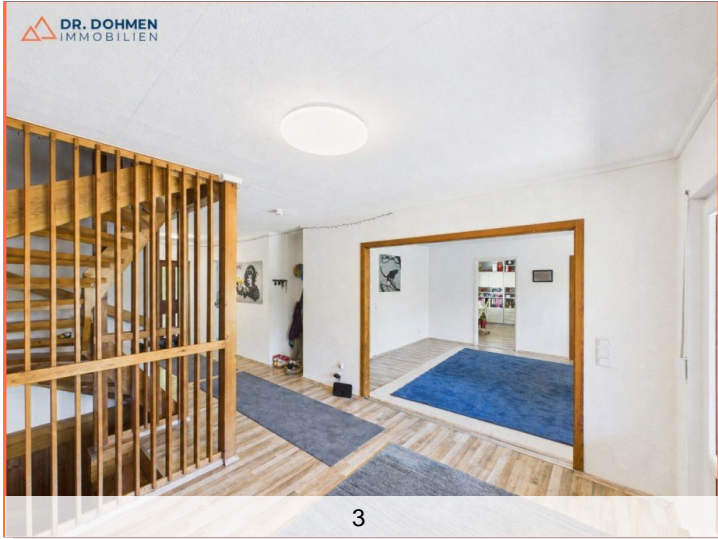
Objektbilder:



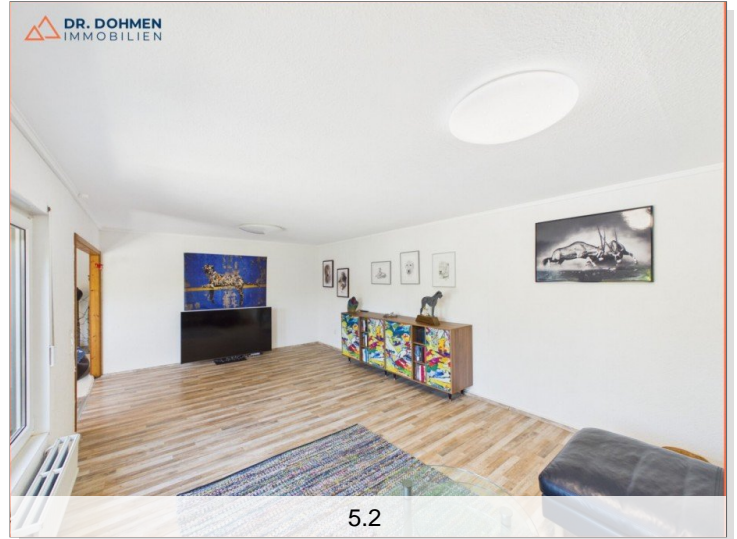
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

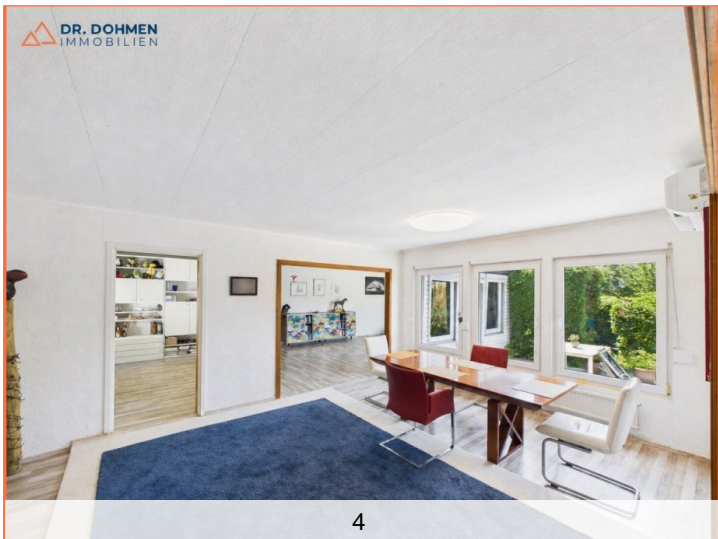
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



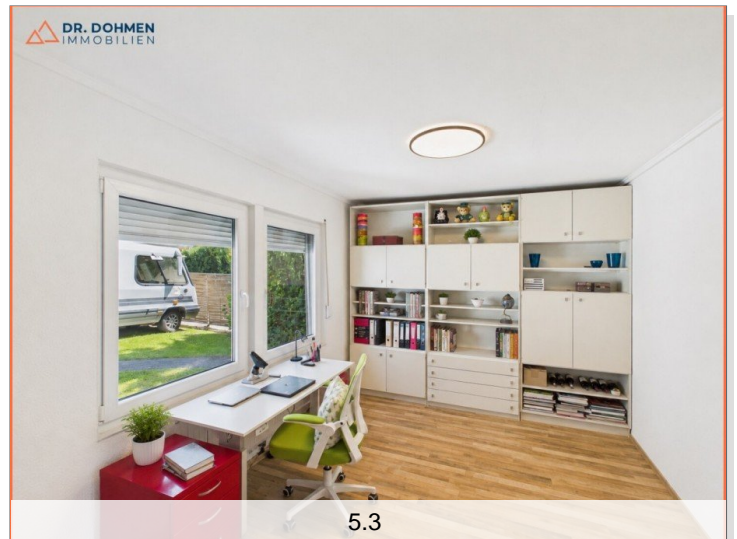
3



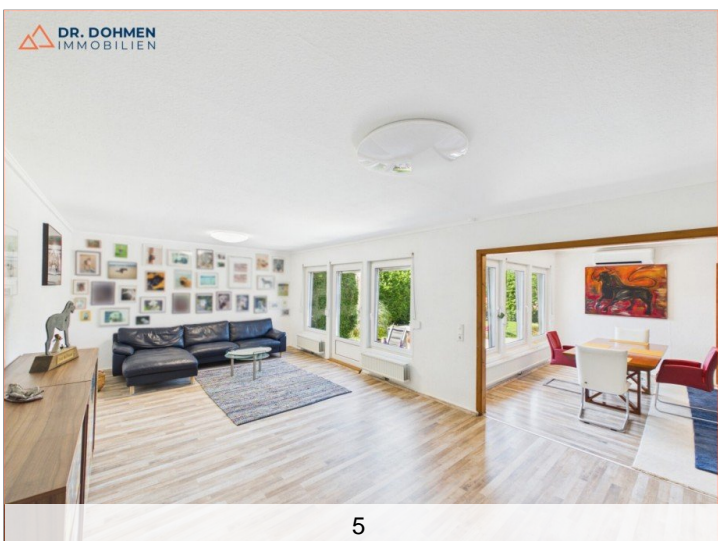
5.2



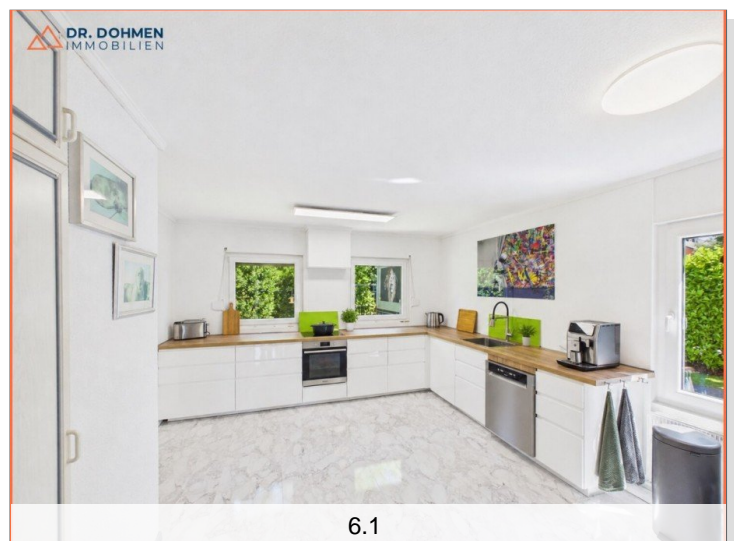
4



5.3



5



6.1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

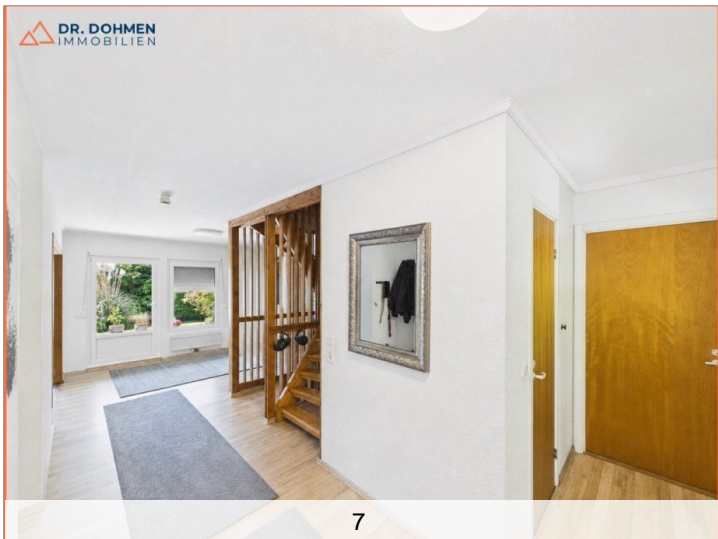
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



6.2



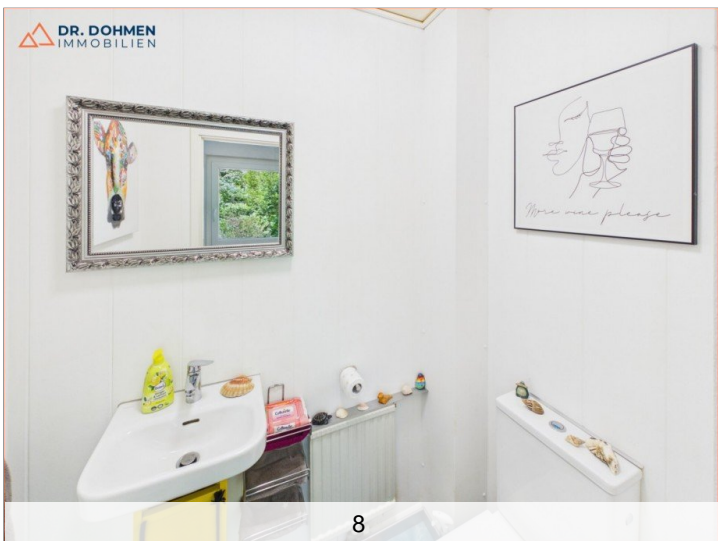
9



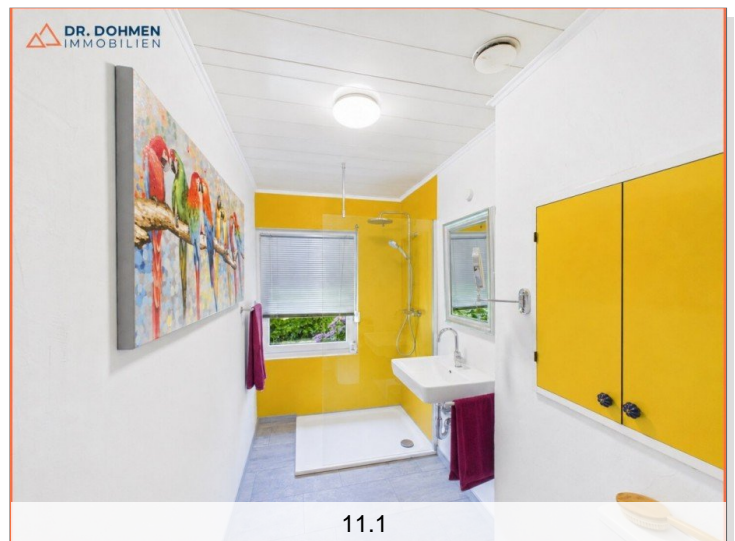
7



10



8

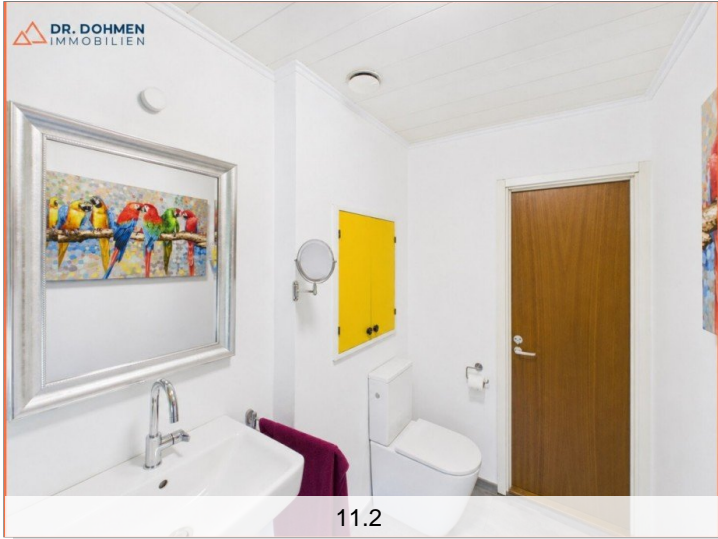


11.1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

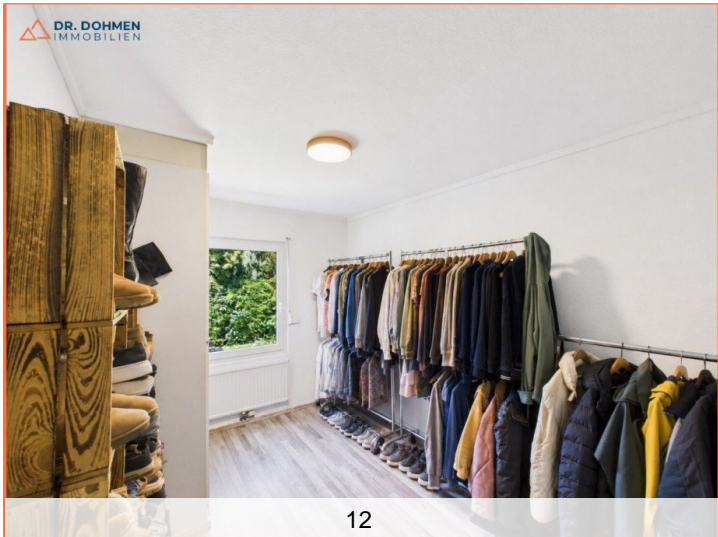
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



11.2



13.2



12



13.3



13.1



14.1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



14.2



14.5



14.3



14.6



14.4

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-JD



 **DR. DOHMEN**
IMMOBILIEN

Immobilienmakler
im Kreis Heinsberg
seit 1987.

**Nach Erhalt ihrer Anfrage
übersenden wir ihnen
unser interaktives
Exposé.**

**Dieses beinhaltet neben
zusätzlichen
Informationen einen
exklusiven 360°
Rundgang der Immobilie.**

360 Grad

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-066-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.