

EXPOSÉ

Moderne Neubau-Gewerbehalle - Erstbezug in Hückelhoven-Ratheim



ECKDATEN

Objektart: Halle
Adresse: 41836 Hückelhoven
Baujahr: 2026
Gesamtfläche (ca.): 289 m²
Grundstücksfläche (ca.): 654 m²
Energieausweis Baujahr: 2026
Unterkellert: nein
Zustand: neuwertig
bezugsfrei ab: ab sofort

Kaufpreis
€ 598.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

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

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

> Halle

> Hückelhoven

> 289 m² Fläche

> Objektnummer: 26-013-KK



Objekteckdaten:

Objektart	Halle
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	2026
Gesamtfläche (ca.)	289 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	654 m ²
Kaufpreis	598.000,- €
Energieausweis Baujahr	2026
Unterkellert	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Diese moderne Gewerbehalle aus dem Baujahr 2026 bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ein Erstbezug in eine hochwertig errichtete, sofort verfügbare Immobilie, die speziell auf die Anforderungen kleiner und mittelständischer Unternehmen zugeschnitten ist. Ob Handwerksbetrieb, Lagerlogistik oder dienstleistungsnahes Gewerbe - hier finden Sie optimale Voraussetzungen für einen effizienten und zukunftssicheren Betrieb.

Die Halle wurde in massiver Bauweise mit Kalksandsteinmauerwerk errichtet und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, sodass sie den aktuellen energetischen Anforderungen für Nichtwohngebäude entspricht. Die Dachkonstruktion aus Leimholzbindern in Kombination mit wärmegeprägten Sandwichpaneelen sorgt für eine langlebige, stabile und wirtschaftliche Gebäudestruktur. Das geneigte Pultdach mit einer Neigung von ca. 6° unterstreicht die moderne Bauweise und ermöglicht zugleich eine ideale Nutzung der Dachfläche, beispielsweise für eine Photovoltaikanlage.

Mit einer Grundfläche von ca. 267 m² (Innenmaß ca. 20,30 m x 13,15 m) bietet die Halle großzügige und flexibel gestaltbare Nutzflächen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, die Fläche funktional in bis zu drei separate Einheiten zu unterteilen oder durch den Einbau einer Zwischenebene nahezu zu verdoppeln. Die Hallenhöhen von ca. 7,50 m im vorderen und ca. 5,50 m im hinteren Bereich sowie eine rückwärtige Innenhöhe von rund 5 m eröffnen vielfältige Lager- und Ausbauoptionen.

Die Andienung erfolgt über drei großformatige, elektrisch betriebene Sektionaltore der Marke Hörmann mit einer lichten Höhe von ca. 4,00 m, wodurch eine uneingeschränkte Befahrbarkeit - auch mit Gabelstaplern - gewährleistet ist. Die robuste Stahlbeton-Bodenplatte ist für gewerbliche Anforderungen ausgelegt und ermöglicht eine vielseitige Nutzung.

Auch technisch ist die Immobilie bestens vorbereitet:

Starkstromanschlüsse sind vorhanden, ein Netzwerkschrank ist bereits installiert und ein Glasfaseranschluss kann problemlos realisiert werden. Ein vorhandenes Videoüberwachungssystem sorgt zusätzlich für Sicherheit. Die Fenster bestehen aus modernen Kunststoffelementen mit dreifacher Isolierverglasung.

Ein seitlich angebauter Nebenraum mit ca. 22 m² bietet zusätzliche Flexibilität und kann ideal als Büro-, Sozial- oder Pausenraum genutzt werden. Die Halle selbst ist aktuell unbeheizt, lässt sich jedoch bei Bedarf problemlos mit elektrischen Heizsystemen ausstatten. In Kombination mit einer möglichen Photovoltaikanlage auf der großzügigen Dachfläche ergibt sich hier ein besonders wirtschaftliches und nachhaltiges Energiekonzept.

Das ca. 654 m² große Grundstück ist vollständig in anthrazit gepflastert, großzügig befahrbar und bietet ausreichend Stellflächen für Fahrzeuge und Fuhrpark. Die straßenseitige Einfriedung erfolgt durch einen Stabgitterzaun mit einer Höhe von ca. 1,40 m. Ergänzend hierzu sorgt ein massives, elektrisch betriebenes Rolltor aus Stahlkonstruktion für die gesicherte Zufahrt und rundet das Sicherheitskonzept des Grundstücks ab. Durchdachte Entwässerungslösungen mit Bodenabläufen gewährleisten zudem eine zuverlässige Ableitung von Oberflächenwasser.

Diese Immobilie eignet sich ideal für klassische Handwerksbetriebe wie Dachdecker, Fliesenleger, Trockenbauer oder Garten- und Landschaftsbauer sowie für Lager- und Logistiktungen oder den Onlinehandel. Bitte beachten Sie, dass produzierendes Gewerbe mit erhöhten Lärmemissionen an diesem Standort nicht zulässig ist.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 598.000 Euro

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. MwSt.

Ausstattung:

Highlights auf einen Blick:

Neubau 2026 - Erstbezug

- Ca. 267 m² Nutzfläche mit Erweiterungspotenzial
- 3 elektrische Hörmann-Sektionaltore (ca. 4 m Höhe)
- Massive Bauweise mit WDVS
- Große Hallenhöhen (bis ca. 7,50 m)
- Starkstrom, Netzwerk, Glasfaser möglich
- Videoüberwachung vorhanden
- Vollständig gepflastertes Grundstück mit Stellplätzen
- Gesicherte Zufahrt durch elektrisches Stahl-Rolltor
- Flexible Nutzung und Aufteilung möglich
- Sofort verfügbar

Eckdaten

- > Halle
- > Hückelhoven

- > 289 m² Fläche
- > Objektnummer: 26-013-KK



Lagebeschreibung:

Die Gewerbehalle befindet sich im Ortsteil Ratheim der Stadt Hückelhoven, einer wirtschaftlich stabilen Region im Kreis Heinsberg. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Mischung aus gewerblich geprägten Flächen und gewachsenen Wohnstrukturen aus und bietet insbesondere für kleine und mittelständische Betriebe ein attraktives Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundes- und Landstraßen sind die umliegenden Städte sowie die Autobahnanschlüsse schnell erreichbar, wodurch sowohl regionale als auch überregionale Logistik problemlos gewährleistet ist. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren im Rheinland sowie in Richtung Niederlande macht den Standort zusätzlich interessant.

Im direkten Umfeld haben sich bereits verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, wodurch sich ein gewerblich geprägtes, aber dennoch ruhiges Arbeitsumfeld ergibt. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und sichern eine gute Versorgung im Arbeitsalltag.

Insgesamt bietet der Standort eine gelungene Kombination aus guter Erreichbarkeit, solider Infrastruktur und einem wirtschaftsfreundlichen Umfeld, das ideale Voraussetzungen für nachhaltigen unternehmerischen Erfolg schafft.

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:



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Außenansicht 4

Eckdaten

- > Halle
- > Hückelhoven

- > 289 m² Fläche
- > Objektnummer: 26-013-KK



Außenansicht 5



Außenansicht 8



Außenansicht 6



Außenansicht 9



Außenansicht 7



Luftbild 1

Eckdaten

> Halle

> Hückelhoven

> 289 m² Fläche

> Objektnummer: 26-013-KK



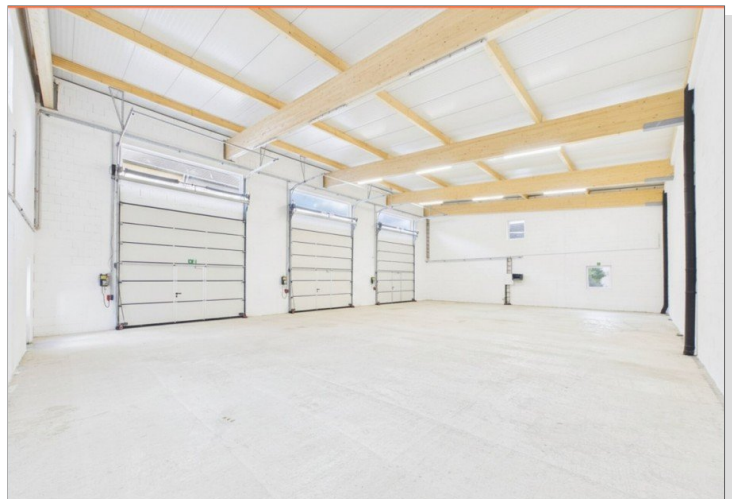
Luftbild 2



Halle-Innenansicht 1



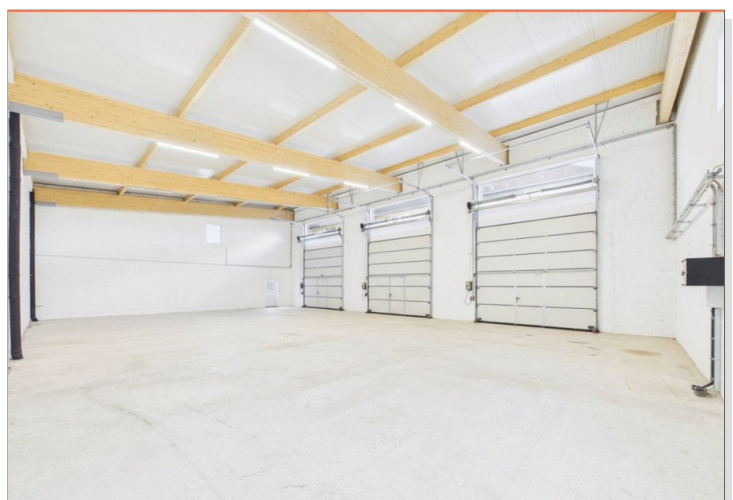
Luftbild 3



Halle-Innenansicht 2



Luftbild 4



Halle-Innenansicht 3

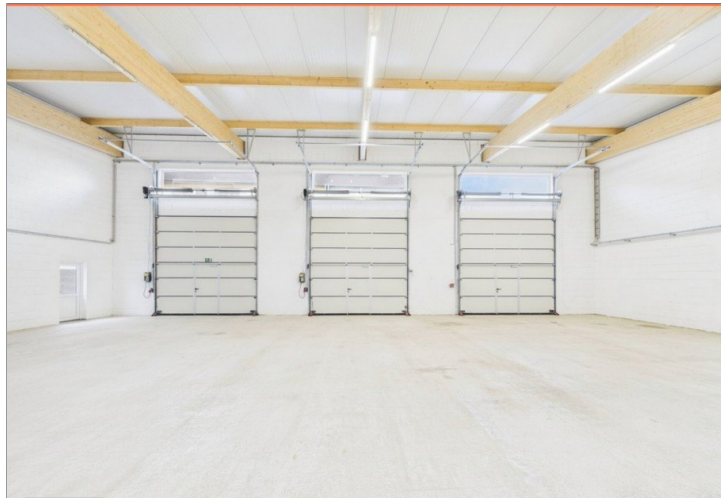
Eckdaten

> Halle

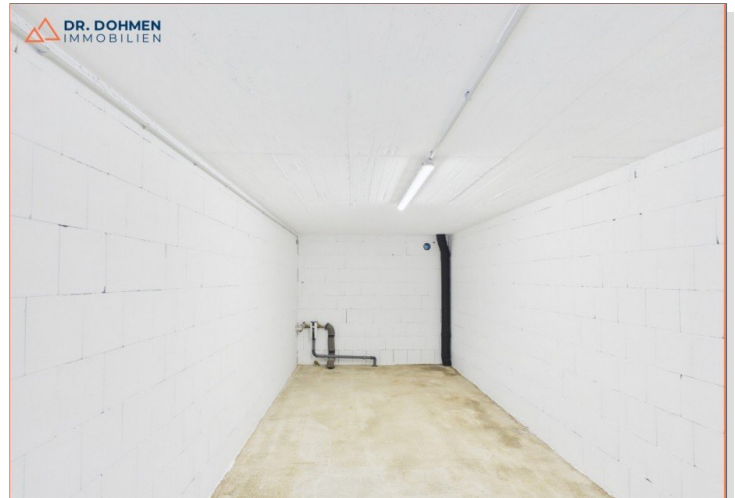
> Hückelhoven

> 289 m² Fläche

> Objektnummer: 26-013-KK



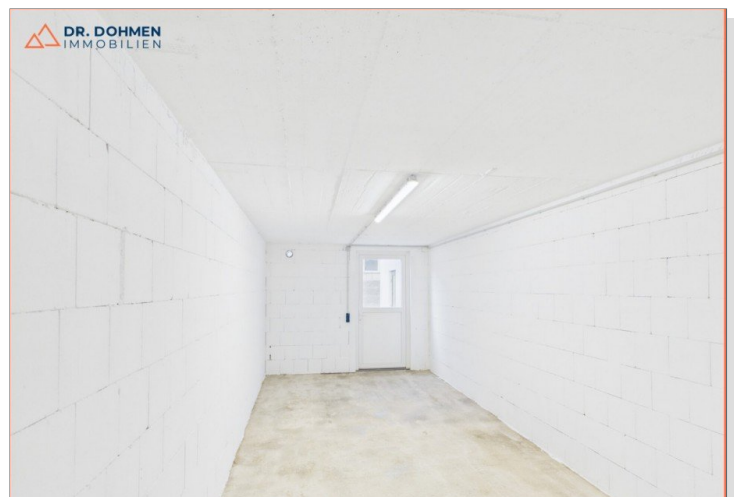
Halle-Innenansicht 3



Nebenraum 1



Halle-Innenansicht 4



Nebenraum 2



Halle-Innenansicht 5

> Halle

> Hückelhoven

> 289 m² Fläche

> Objektnummer: 26-013-KK



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.