DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse und Stellplatz in Hückelhoven-Ratheim



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung
Adresse: 41836 Hückelhoven
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 93 m²
Hausgeld (ca.): 300,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis € 319.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004
Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	93 m²
Kaufpreis	319.000,- €
Hausgeld (ca.)	300,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	59,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-02-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	7.00
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
barrierefrei	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1



Objektbeschreibung:

Diese Eigentumswohnung mit drei bis vier Zimmern verfügt über ca. 93 m² Wohnfläche und befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2021 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Der Zugang zur Wohneinheit erfolgt komfortabel über ein helles Treppenhaus oder bequem per Aufzug. Das Gebäude verfügt über einen barrierefreien Zugang bis in die Wohnung hinein. Das Treppenhaus ist mit einem hochwertigen Edelstahlgeländer ausgestattet und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

Beim Betreten der Eigentumswohnung öffnet sich eine Diele mit großformatigen Bodenfliesen, die sich harmonisch in allen Räumen fortsetzen. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für gleichmäßige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Rechter Hand befindet sich das Gäste WC, welches vollständig gefliest und modern ausgestattet ist. Es verfügt über ein wandhängendes WC sowie ein Waschtischelement mit Unterschrank.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man in den offenen Wohn- und Kochbereich, der durch große Fensterflächen eine helle und einladende Atmosphäre bietet. Bodentiefe Türelemente führen auf die ca. 20 m² große Dachterrasse, die einen weiten Blick über die Nachbarschaft ermöglicht. Dieser Außenbereich bietet viel Raum für individuelle Gestaltung ob Lounge-Bereich, Kräuterbeet oder Sonnenliege. Die Dachterrasse wird sicherlich zu einem der Lieblingsorte der Wohnung werden.

Von dem Wohn- und Kochbereich gelangt man in eines der drei Zimmer. Dieses Zimmer gehörte ursprünglich zum Wohnbereich und wurde von den vorherigen Eiegntümern mit einer Trockenbauwand abgetrennt. Hier besteht die Möglichkeit, die Trockenbauwand zurück zubauen, um den Wohnbereich wieder zu vergrößern.

Die beiden anderen gut proportionierten Zimmer sind über den Flur, der an den Wohn-Kochbereich angrenzt, zu erreichen. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das moderne Badezimmer mit Tageslichtfenster, ist mit einer bodentiefen Dusche, einem wandhängenden WC sowie einem Waschtischelement mit Unterschrank ausgestattet.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung , ergänzt durch einen allgemeinen Abstellraum im Erdgeschoss, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Technisch überzeugt die Wohnung mit einer Türsprechanlage inklusive Bildfunktion und Anrufaufzeichnung sowie einer zentralen Steuerung von Licht und Rollläden im Wohnbereich. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme (B, 59,6 kWh, B, Fernwärme, 2021), was eine effiziente und zuverlässige Versorgung gewährleistet. Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard des Baujahres und sorgt für einen wirtschaftlichen Betrieb. Zu der Wohnung gehört ein eigener Außenstellplatz.

Durch den Leerstand ist eine kurzfristige Übernahme möglich. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf komfortable Wohnqualität und eine großzügige Außenfläche legen. Aufgrund des barrierefreien Gebäudezugangs mit Aufzug ist sie zudem gut für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet.

Der Kaufpreis beträgt: 319.000 EUR.

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

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

Ihr Immobilienmakler für Ratheim, 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

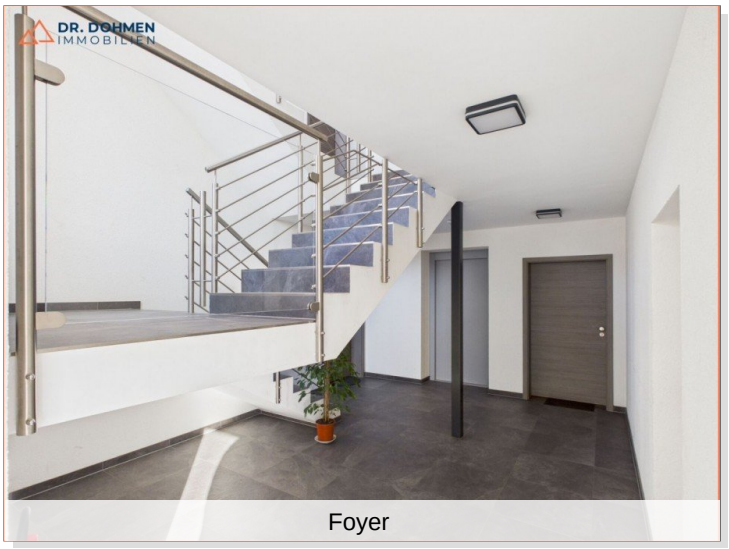
> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1



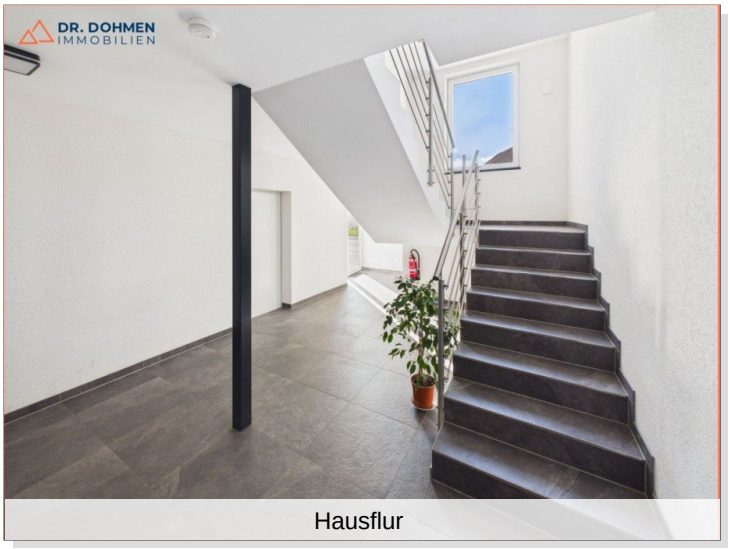
Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können: https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm

Die verwendeten Bilder und Texte wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt bzw. bearbeitet.

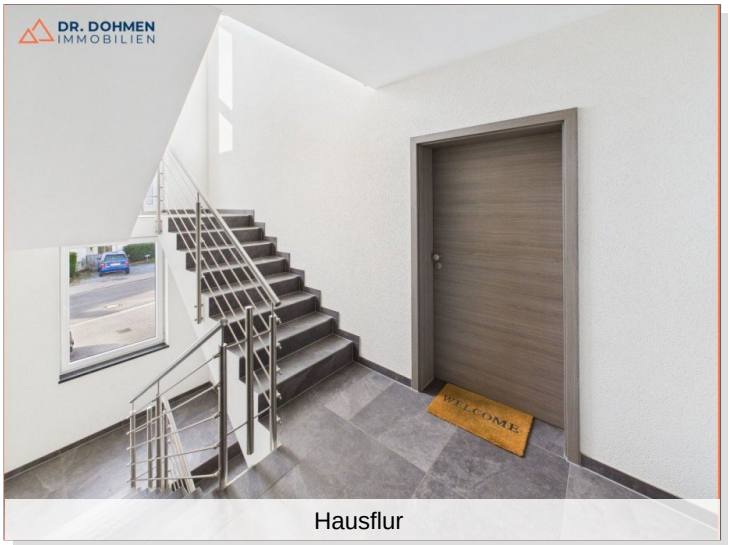
Objektbilder:



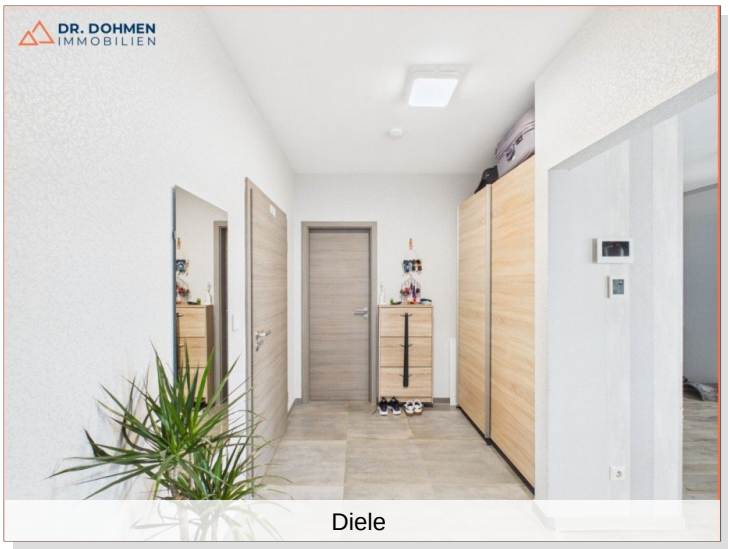
Foyer



Hausflur



Hausflur



Diele



WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1




Zimmer 1


Zimmer 3


Zimmer 1 (2)


Badezimmer (1)


Zimmer 2


Badezimmer (2)

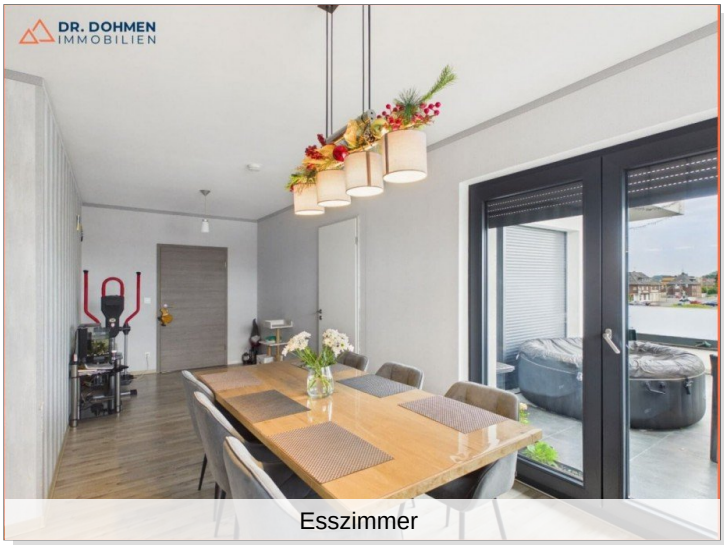
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1

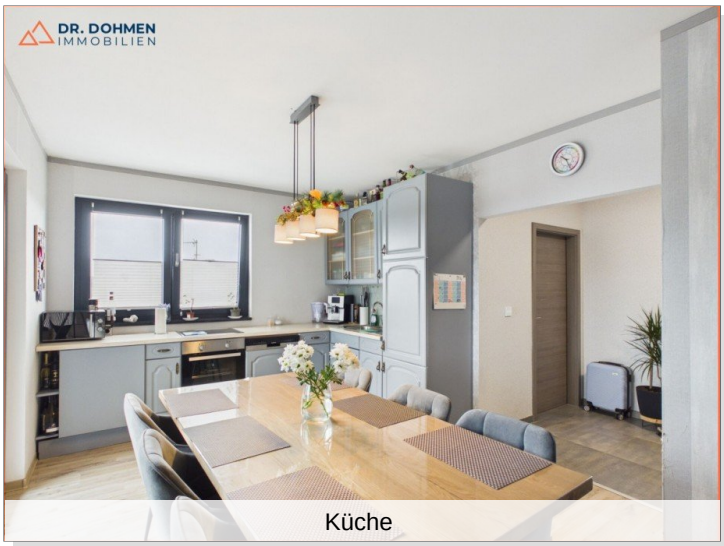




Esszimmer



Terrasse



Küche



360 Grad-Entwurf 1



Küche (2)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

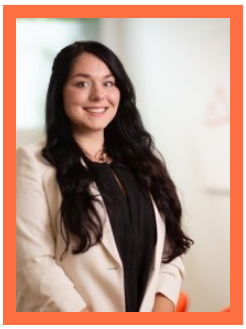
Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1



Ansprechpartner:



Frau Yvonne Hofmann

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-hofmann@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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hückelhoven
> 4 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-004-YH_1



AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schrifliche 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 nachgewiesen 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de