

EXPOSÉ

Solide Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in Hückelhoven-Baal

IMMOBILIEN



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 41836 Hückelhoven
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 90 m²
Grundstücksfläche (ca.): 211 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 169.000,-

> Doppelhaushälfte
> Hückelhoven
> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-037-KK



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	1966
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	211 m ²
Kaufpreis	169.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	237 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Öl
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte wurde ca. im Jahr 1966 auf einem etwa 211 m² großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m². Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und ist somit ideal für handwerklich versierte Käufer geeignet.

Besonders hervorzuheben ist die solide Bausubstanz sowie der gut durchdachte Grundriss, der eine hervorragende Grundlage für eine

zeitgemäße Neugestaltung bietet. Positiv zu erwähnen ist, dass nahezu alle Fenster in den Jahren 2019/2020 erneuert wurden und die Haustür im Jahr 2022 ausgetauscht wurde.

Die Doppelhaushälfte präsentiert sich im klassischen Stil der 1960er Jahre.

Der Vorgarten ist aktuell liebevoll und schlicht angelegt und mit einer Kombination aus Kiesflächen und niedrigen Sträuchern versehen. Kleine Beeteinfassungen strukturieren den Bereich und verleihen ihm einen ordentlichen, gepflegten Eindruck. Seitlich am Haus befindet sich die Zufahrt zur Garage. Innerhalb der Garage befindet sich noch ein abgetrennter Bereich, der als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden kann. Die Zufahrt bietet ausreichend Platz zum Abstellen eines weiteren Fahrzeugs.

Über einen gepflegten, gepflasterten Weg gelangt man zur Hauseingangstür, die sich zum geräumigen Eingangsbereich öffnet, von dem aus sich die Räume im Erdgeschoss erschließen. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich mit Wohnzimmer sowie angrenzenden Essbereich und Küche. Die vorhandene Raumaufteilung ist funktional und bietet eine ideale Grundlage für moderne Wohnkonzepte, etwa durch Öffnung der Räume.

Ein Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Über die Treppe erreicht man das Obergeschoss, welches zwei Zimmer umfasst, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer ergänzt diese Etage. Zusätzlich wurde der Dachboden wohnlich ausgebaut und bietet eine weitere Nutzfläche von ca. 10 m², die sich beispielsweise als Arbeits- oder Hobbybereich eignet.

Im Kellergeschoss befinden sich zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie die Haustechnik mit der Öl-Zentralheizung. Ein weiterer praktischer Abstellraum befindet sich unterhalb der Terrasse und ist sowohl über den Keller als auch über den Garten zugänglich.

Der rückwärtige Garten, den man über die Küche und die Einfahrt erreichen kann, ist kompakt geschnitten und pflegeleicht angelegt. Die vorhandene Terrasse schafft eine gute Ausgangsbasis für die Gestaltung eines gemütlichen Außenbereichs und lässt sich individuell an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Handwerkerhaus mit guter Bausubstanz und durchdachtem Grundriss, das durch Sanierung und Modernisierung zu einem zeitgemäßen Zuhause mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial entwickelt werden kann.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 169.000 Euro.

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

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-037-KK



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

Ihr Immobilienmakler für Ball, 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.

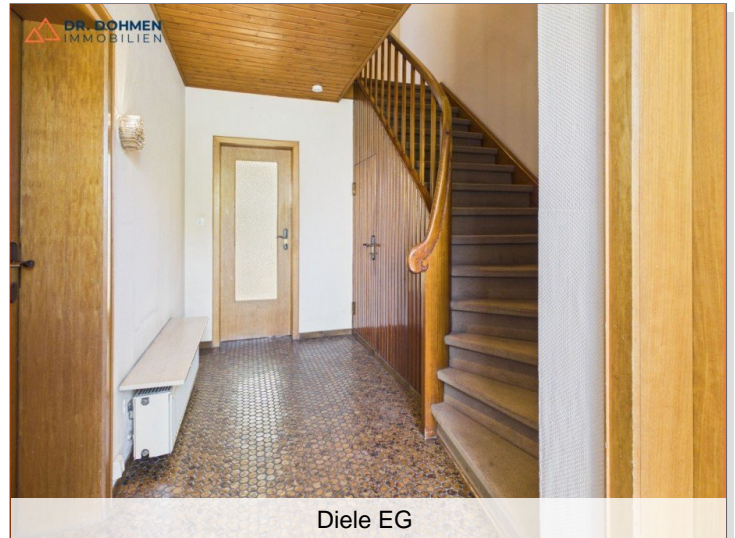
Hückelhoven verdankt dem Steinkohlenbergbau seine Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Als ehemalige Zechenstadt, in der die lange Zeit modernste Steinkohlenzeche Europas, die Gewerkschaft Sophia-Jacoba, etwa 80 Jahre lang das Stadtbild und den Lebensstil prägte, wuchs sie aufgrund des reichhaltigen Arbeitsplatzangebotes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



Diele EG



Wohnzimmer



Wohnzimmer (2)

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-037-KK



Esszimmer



Diele OG



Küche



Schlafzimmer 2 OG



Küche (2)



Schlafzimmer 2 OG (2)

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven
- > 4 Zimmer

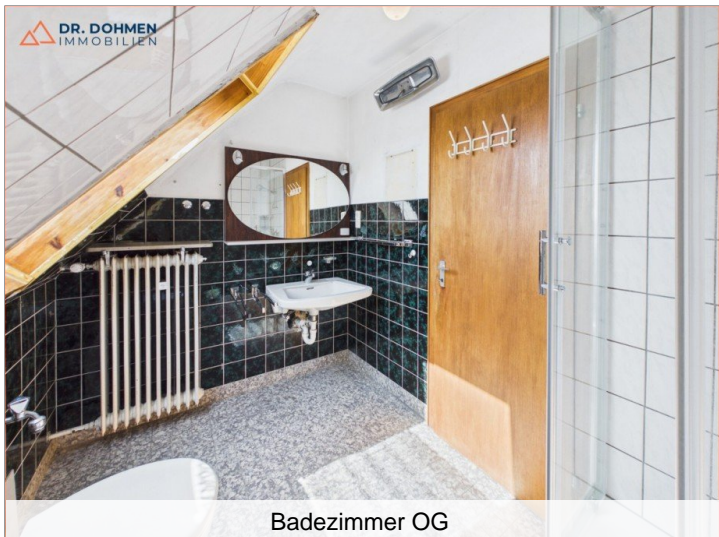
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-037-KK



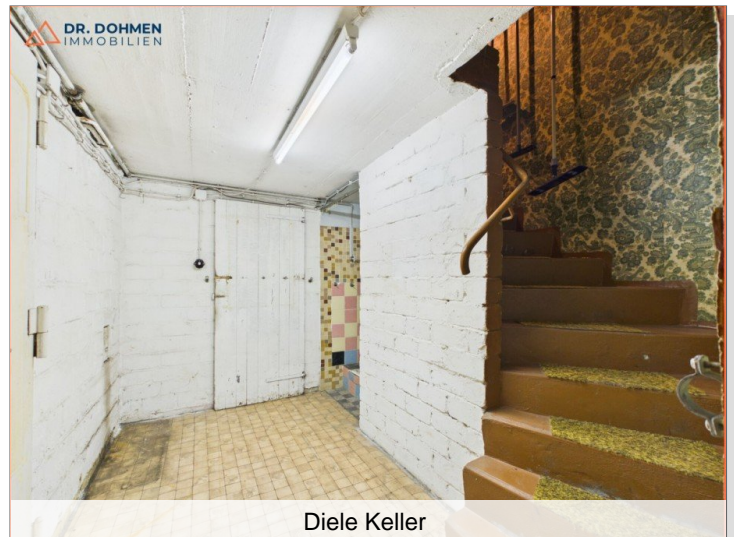
Schlafzimmer OG



Dachboden (2)



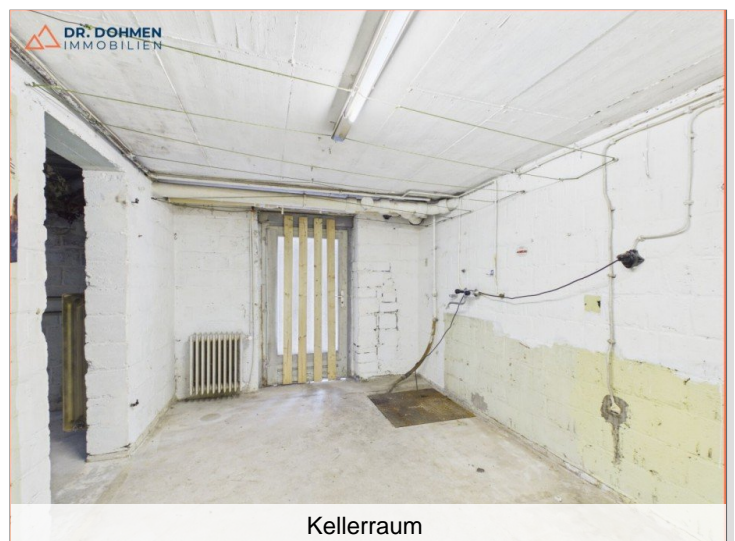
Badezimmer OG



Diele Keller



Dachboden



Kellerraum

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-037-KK



Garage



Luftbild



Garten



Rückansicht

- > Doppelhaushälfte
- > Hückelhoven
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-037-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.