DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Solides & großzügiges Wohn- & Geschäftshaus mit Parkplatz, Garage & Garten in Hückelhoven-Brachelen



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 41836 Hückelhoven / Brachelen

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 105 m²

Nutzfläche (ca.): 280 m²

Grundstücksfläche (ca.): 744 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis € 198.000,-

© 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

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	41836 Hückelhoven / Brachelen
Baujahr	1962
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105 m²
Nutzfläche (ca.)	280 m²
Grundstücksfläche (ca.)	744 m²
Kaufpreis	198.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	256,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	4
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Keller (ca.)	110 m²
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
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

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT



Objektbeschreibung:

Dieses massiv gebaute Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. im Jahr 1962 auf einem ca. 745 m² großen Grundstück in Hückelhoven-Brachelen errichtet. Die Immobilie überzeugt durch ihr außergewöhnliches Raumangebot mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² im Obergeschoss sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 280 m². Diese umfasst ca. 65 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss, ca. 105 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und ca. 110 m² Nutzfläche im Keller. Die rot verklinkerte Immobilie verfügt über eine solide Bausubstanz, befindet sich insgesamt jedoch in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Damit bietet sie eine ideale Grundlage für Gewerbetreibende oder Investoren, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen oder das Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Mit einem durchdachten Konzept lässt sich aus dieser Immobilie ein Mehrfamilienhaus realisieren.

Das Erdgeschoss beherbergt die großzügige Gewerbeeinheit, die über einen eigenen, gut sichtbaren Eingang an der Gebäudefront zugänglich ist. Im vorderen Bereich befindet sich ein heller Verkaufsraum mit großer Fensterfront. Daran schließt sich ein zweiter, sehr großzügig geschnittener und lichtdurchfluteter Verkaufs- bzw. Gewerberaum an. Ob als Ladenlokal, Büro, Praxis, Kanzlei oder Ausstellungsfläche - die funktionale Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen praktischen Lagerraum mit direktem Zugang nach draußen, eine separate Teeküche sowie zwei getrennte WC-Anlagen. Vor dem Gebäude befindet sich eine Freifläche von ca. 145 m², die sich ideal als Parkplatz eignet.

Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich der separate Eingang zum Wohnbereich. Über den Hausflur mit einer Natursteintreppe gelangt man in die Wohneinheit im Obergeschoss. Von der zentral gelegenen Wohnungsdiele aus sind sämtliche Räume dieser Etage erreichbar. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bietet reichlich Platz für das gemeinsame Familienleben. Angrenzend befindet sich die geräumige Küche, in der auch ein Esstisch Platz findet. Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates WC zur Verfügung. Ergänzt wird die Wohneinheit durch einen Balkon zur Gartenseite.

Mit ca. 65 m² bietet das Dachgeschoss zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Über die Diele sind vier helle Räume erreichbar, die sich hervorragend zum Ausbau einer eigenständigen Wohnung eignen. Die Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorhanden. Ein Duschbad befindet sich gegenüber der Wohnungseingangstür.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet dadurch viel zusätzlichen Stauraum. Im Keller befindet sich die Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 1989 (B, 256,3 kWh, Öl, 1962, H). Der Öltank der Immobilie befindet sich im Nachbarbungalow. Nach dem Verkauf der Immobilie wird die Ölversorgung über den Bungalow für ein Jahr gewährleistet. Nach Ablauf dieses Zeitraums muss der Käufer auf eigene Kosten einen separaten Öltank installieren lassen oder ein eigenes, unabhängiges Heizsystem einrichten.
Der Außenbereich überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Für Mitarbeiter, Kunden und Bewohner stehen direkt vor dem Gebäude Freiplätze zur Verfügung. Zusätzlich führt eine breite seitliche Hofeinfahrt zu den beiden zum Objekt gehörenden Garagen.

Der Garten befindet sich auf der rechten Seite der Immobilie und verfügt über eine überdachte Terrasse sowie eine pflegeleichte Rasenfläche. Dieser Bereich lädt zum Entspannen im Freien ein.

Dem hinter der Immobilie gelegenen Bungalow steht ein Wegerecht zu.

Lagebeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Hückelhoven im Stadtteil Brachelen, einer gewachsenen und zugleich ruhigen Lage im westlichen Rheinland. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnbebauung und kleineren Gewerbestrukturen, wodurch sich ein vielseitiges und attraktives Umfeld ergibt.

Brachelen überzeugt durch eine gute Anbindung an die umliegenden Ortsteile sowie an das regionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Einrichtungen des öffentlichen Lebens und weitere Versorgungsangebote sind in den nahegelegenen Zentren schnell erreichbar. Auch Familien profitieren von der naturnahen Wohnlage mit einem angenehmen Umfeld und kurzen Wegen.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Erreichbarkeit und einer etablierten Infrastruktur macht den Standort sowohl für Bewohner als auch für gewerbliche Nutzung besonders interessant.

Sonstiges:

Insgesamt präsentiert sich hier ein äußerst potenzialreiches Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigem Platzangebot, eigenem Garten und guten Parkmöglichkeiten. Die Immobilie bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 198.000,-- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung vermittelt einen persönlichen Eindruck vor Ort. Zusätzlich steht im interaktiven Exposé ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung, der vorab einen umfassenden ersten Einblick ermöglicht.

Dieses Angebot basiert auf unseren Geschäftsbedingungen. Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande

© 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

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT



kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Dr. Dohmen Immobilien - Immobilienmakler für Hückelhoven-Brachelen, Hückelhoven und den Kreis Heinsberg.

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder und Texte sind teilweise KI-generiert.

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:



Front 2



Front 3



Eingang



Lager

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

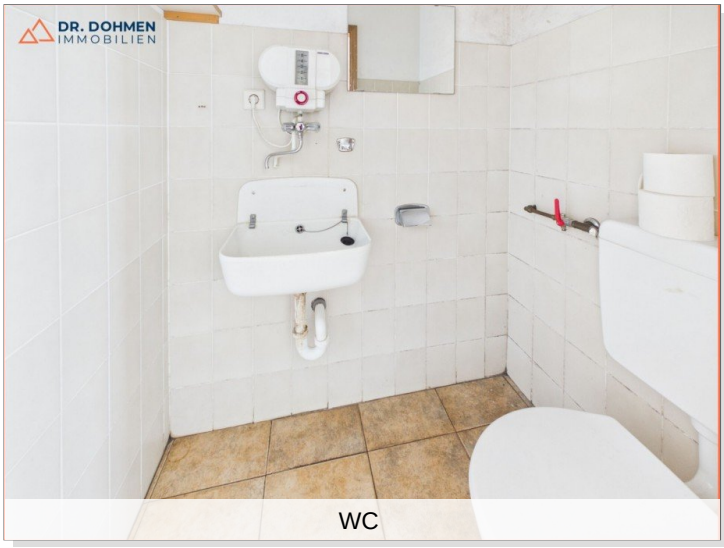
Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT




Verkaufsraum I


WC


Verkaufsraum I


Verkaufsraum II


Küche


Verkaufsraum II

© 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

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT




Verkaufsraum II



Eingang Wonhteil


WC


Treppenhaus


Seitenansicht


Flur

© 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

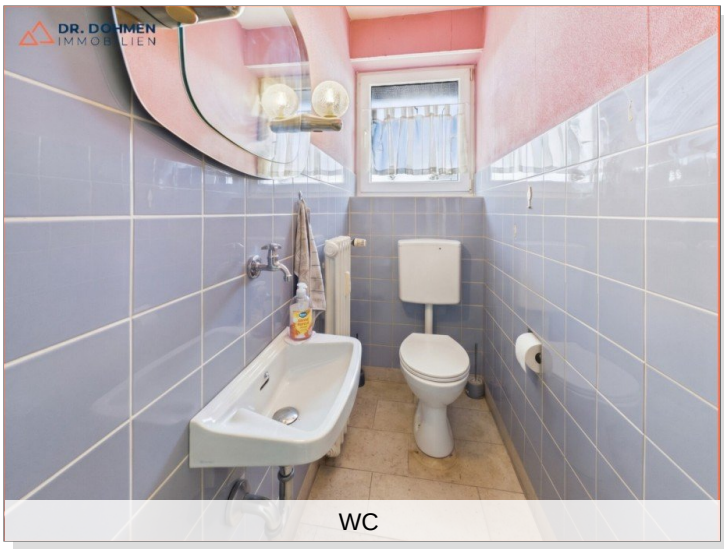
Eckdaten

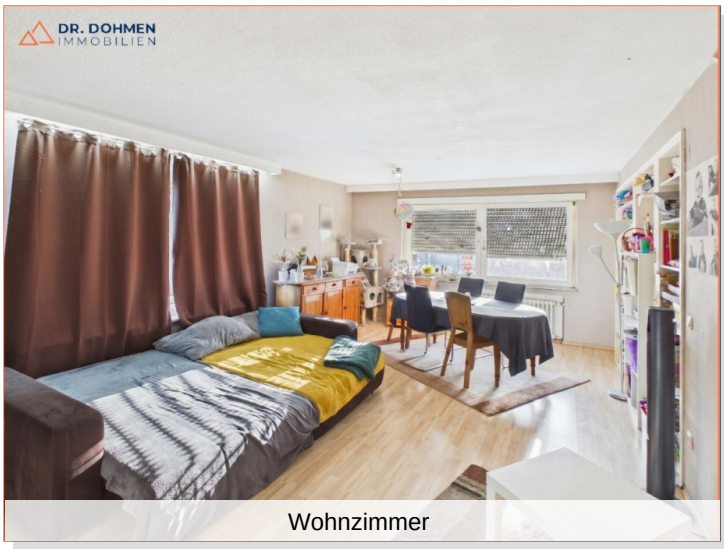
> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT

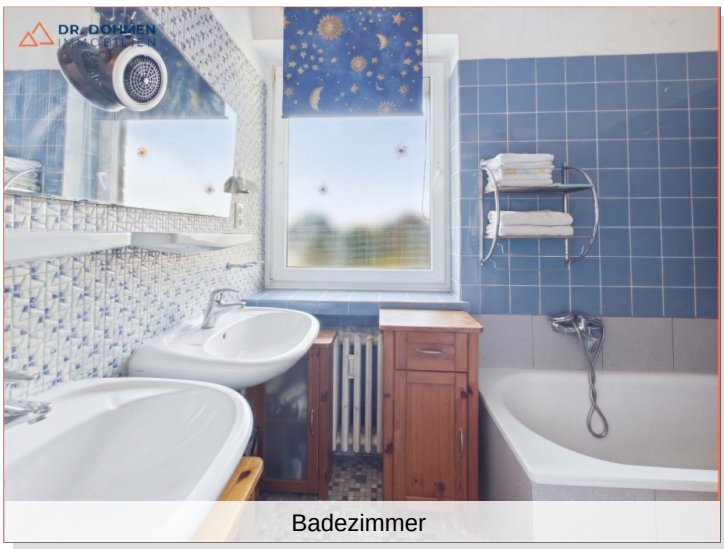



Schlafzimmer


Kinderzimmer II


WC


Wohnzimmer


Badezimmer


Wohnzimmer

© 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

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT





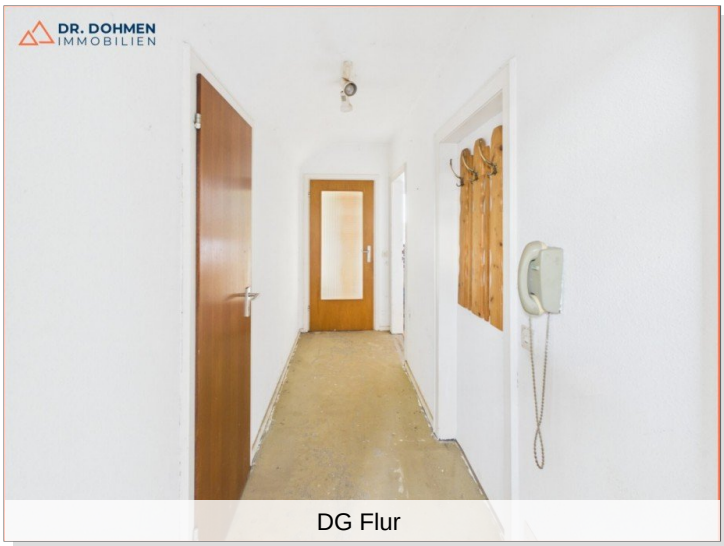
Küche



Treppenhaus



Küche



DG Flur



Kinderzimmer



DG Raum III

© 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

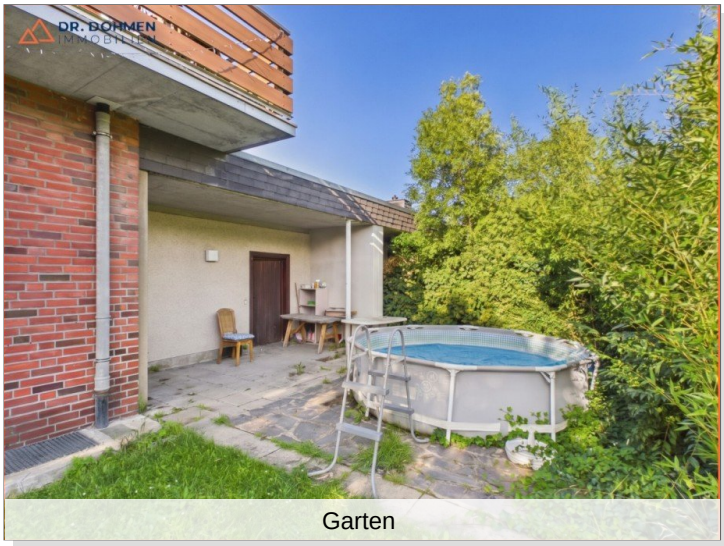
Eckdaten

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT





DG Raum VI



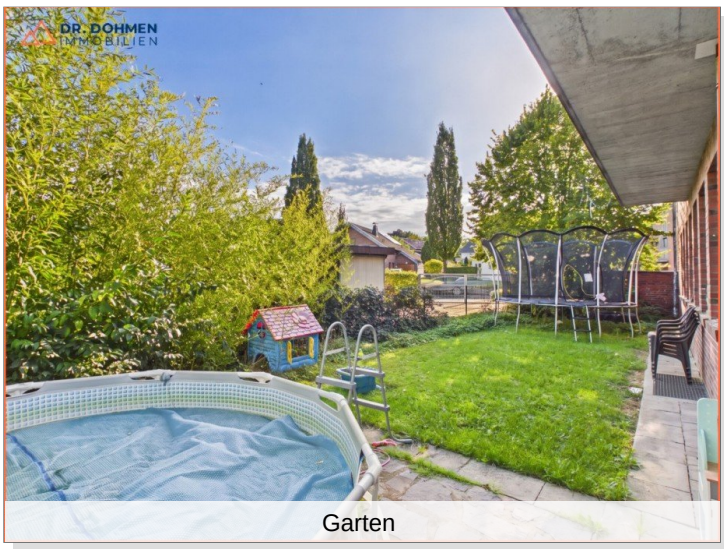
Garten



DG Raum V



Garten



Garten

© 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

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT



Ansprechpartner:



Frau Nicola Thorenz

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-thorenz@dohmen-immobilien.com

Ihre Notizen:

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Haus
> Hückelhoven / Brachelen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-108-NT



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