DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4132

41836 HÜCKELHOVEN

Zwei Wohneinheiten, vielseitige Möglichkeiten - gepflegtes Zweifamilienhaus & Garten in Hückelhoven

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 146 m²	ca. 523 m²	5	329.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**329.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.253,42 €**
Wohnfläche	**ca. 146 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 57 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 523 m²**
Baujahr	**1927**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**14.11.2036**
Endenergiebedarf	**144,77 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Badezimmer

Objektbeschreibung

Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder Kapitalanlage – dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1927 in Hückelhoven eröffnet vielseitige Perspektiven.

Auf einem ca. 523 m² großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt ca. 146 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Die bereits vermietete Erdgeschosswohnung bietet den Vorteil bestehender Mieteinnahmen, während die sanierte Obergeschosswohnung durch ihre sanierte Gestaltung überzeugt.

Die derzeit vermietete Erdgeschosswohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separatem Esszimmer, Küche und Badezimmer mit Badewanne.

Die sanierte Obergeschosswohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche präsentiert sich mit modernen Bodenbelägen, hellen Wohnräumen und einer stilvollen Küche. Das modern gestaltete Badezimmer mit großzügiger Dusche setzt einen besonderen Akzent. Neben dem Wohnzimmer stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung.

Ein zusätzliches Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 57 m² Nutzfläche. Vier weitere Räume, darunter zwei Durchgangszimmer, eröffnen flexible Möglichkeiten für Hobbys, Homeoffice oder persönliche Rückzugsbereiche. Die Flächen sind nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche; eine Nutzung zu Wohnzwecken setzt die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen voraus.

Die Fenster des Hauses stammen aus dem Jahr 2021 und stellen einen weiteren Pluspunkt dar.

Der Gemeinschaftsgarten mit Terrasse bietet Platz für entspannte Stunden im Freien. Zwei Stellplätze direkt am Haus sowie die vorhandene Unterkellerung ergänzen das Raumangebot.

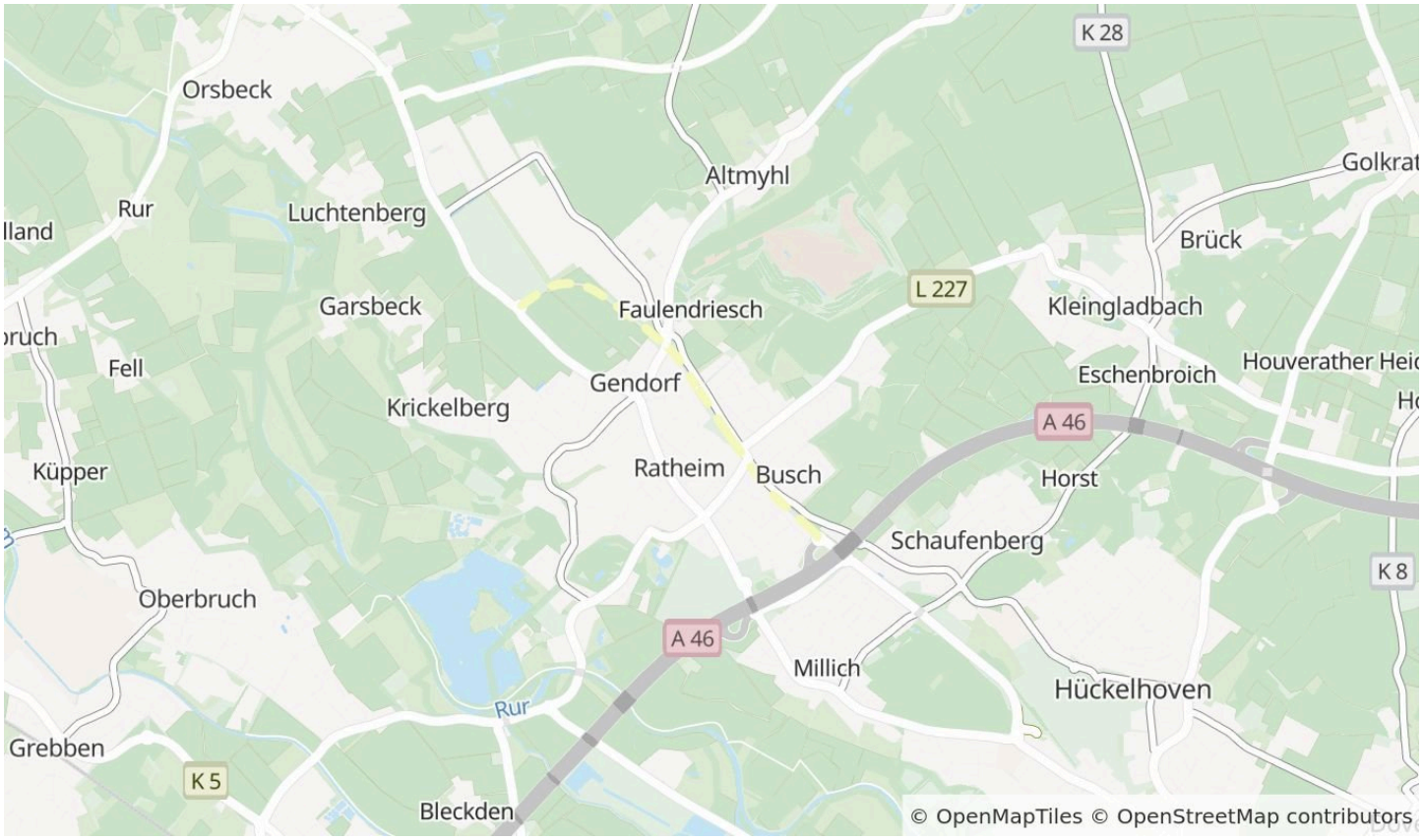
Zwei eigenständige Wohneinheiten, bestehende Mieteinnahmen aus dem Erdgeschoss und zusätzliche Nutzflächen machen die-

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

ses Zweifamilienhaus zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Hückelhoven-Ratheim und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden und bieten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Über die nahegelegene A46 sind die Städte Mönchengladbach und Düsseldorf gut erreichbar. Auch Erkelenz und Heinsberg liegen in der Umgebung.

Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Freizeitangebote bieten einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, vielseitiger Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Wohnzimmer



Essbereich

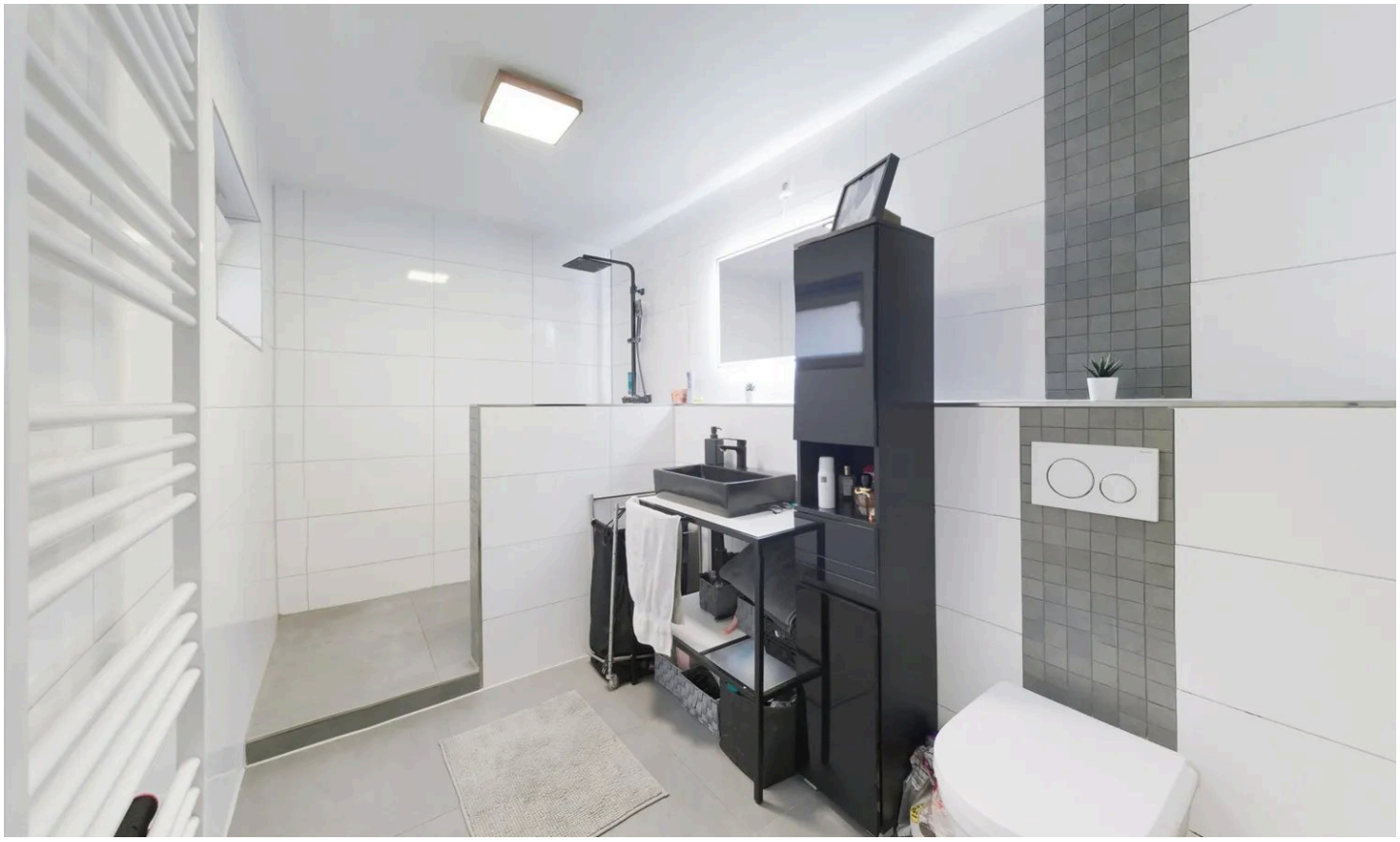
Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Treppenhaus



Flur

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Kinderzimmer



Küche

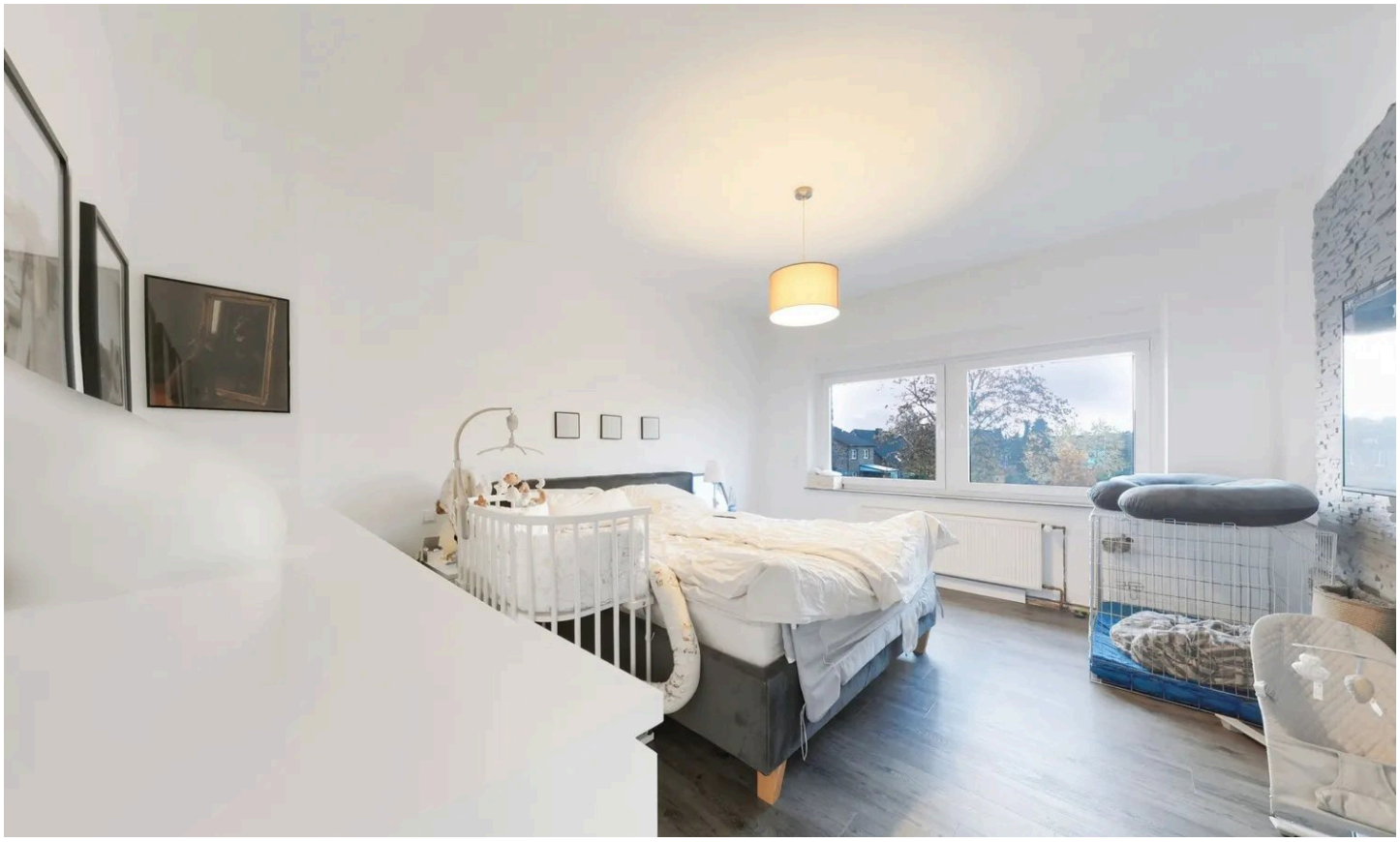
Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Büro



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Hobbyzimmer



Hobbyraum

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Garten

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



1 Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Gepflegtes Zweifamilienhaus, Baujahr 1927

— Ca. 146 m² Wohnfläche auf zwei Wohneinheiten

— Erdgeschosswohnung mit ca. 69 m² – derzeit vermietet

— Sanierte Obergeschosswohnung mit ca. 77 m²

— Insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

— Zwei Badezimmer, eines davon modern saniert

— Fenster aus dem Jahr 2021

— Separate Fernwärmeheizung je Wohneinheit, Baujahre 2000 und 2002

— Ca. 57 m² zusätzliche Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss mit 4 Räumen

— Ca. 523 m² Grundstück mit Gemeinschaftsgarten

— Terrasse und zwei Stellplätze am Haus

— Unterkellerung mit zusätzlichem Platzangebot

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online