DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3700

41836 HÜCKELHOVEN

Rendite-Reihenhaus mit großem Garten: Sichere Anlage mit WBS-Bindung und starker Zukunftsperspektive

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 107 m²	ca. 334 m²	5	249.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**249.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.327,10 €**
Wohnfläche	**ca. 107 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 334 m²**
Baujahr	**1998**
Zustand	**Gepflegt**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**24.09.2035**
Endenergiebedarf	**115,03 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Gäste WC

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1998 befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft, in der Kinder noch unbeschwert auf der Straße spielen und ein harmonisches Miteinander großgeschrieben wird. Die Lage verbindet familiäre Geborgenheit und Privatsphäre perfekt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten schnell erreicht – ein ideales Zuhause fernab des alltäglichen Trubels.

Das ca. 334 m² große Grundstück bietet außergewöhnlich viel Freiraum für ein Reihenhaus. Der Garten eröffnet vielseitige Möglichkeiten für die ganze Familie: Platz zum sicheren Spielen, Raum für das eigene grüne Gemüsebeet oder einfach eine Oase der Ruhe, um die Sonne auf der Terrasse zu genießen. Hier verschmelzen Alltag und Erholung direkt vor der eigenen Haustür.

Mit rund 107 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei vollwertige Etagen sowie einen praktischen Spitzboden, bietet die Immobilie ein durchdachtes und hochflexibles Raumkonzept. Die hellen Zimmer passen sich mühelos jeder Lebensphase und den individuellen Bedürfnissen an – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder gemütlicher Hobbyraum. Schon beim Betreten des Erdgeschosses überzeugt der einladende Eingangsbereich, der mit einem praktischen Gäste-WC und einem separaten Abstellraum für Vorräte oder Kinderwagen ausgestattet ist. Die Küche punktet mit kurzen Wegen und einer direkten Anbindung an den Wasch- und Trockenraum, was maximale Alltagstauglichkeit garantiert. Das absolute Herzstück des Hauses bildet jedoch der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich: Große Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und lassen viel Tageslicht herein, während der direkte Zugang zur Terrasse das Leben im Sommer harmonisch nach draußen erweitert.

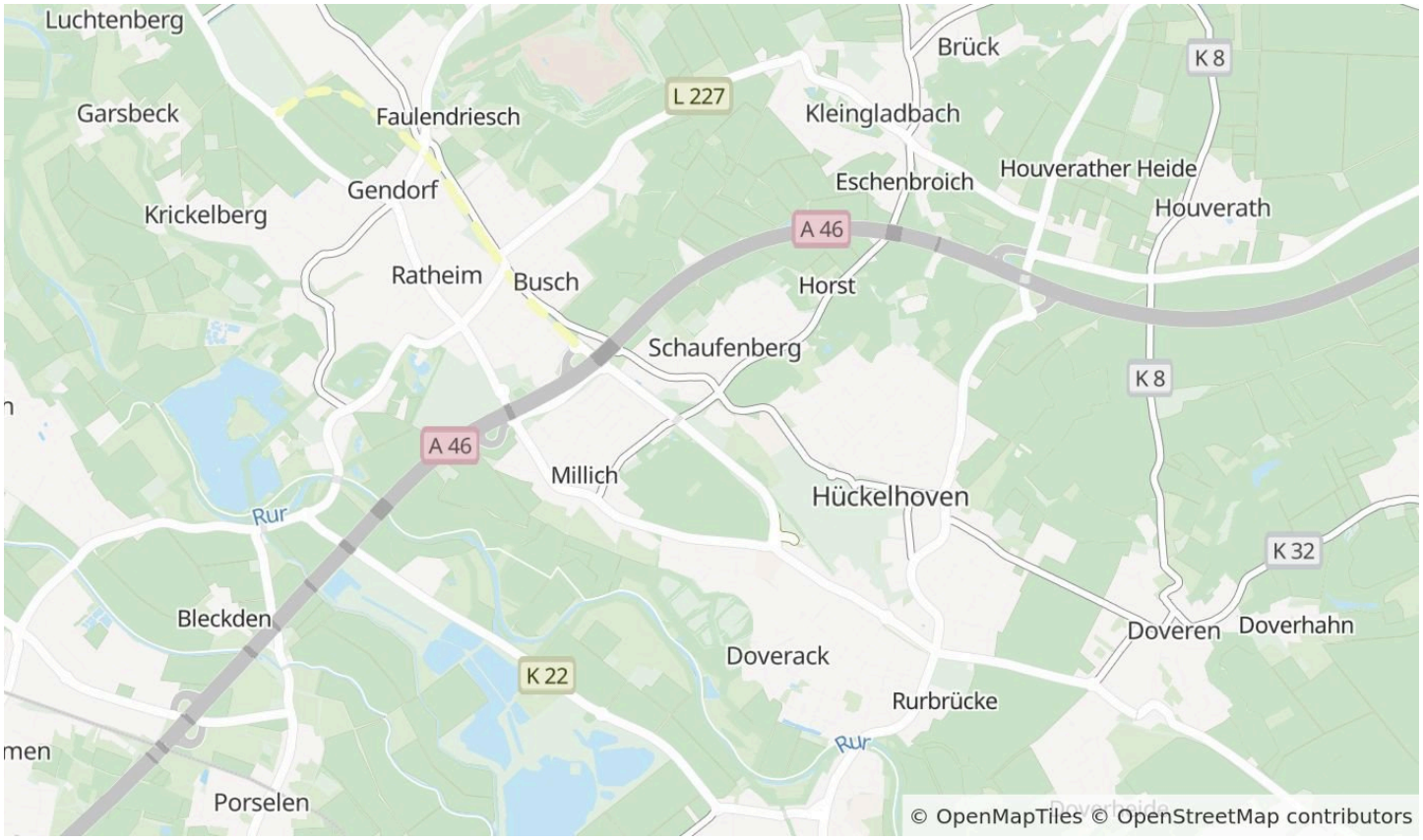
Das Obergeschoss ist ganz der Privatsphäre gewidmet. Vier flexibel gestaltbare Zimmer lassen sich optimal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen. Ein freundliches Badezimmer mit Badewanne verbindet Funktionalität und Komfort für den Familienalltag. Technisch ist das Haus mit einer zu-

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

verlässigen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010 sowie pflegeleichten Kunststofffenstern aus dem Baujahr ausgestattet.

Wichtiger Hinweis zur Nutzung & WBS-Bindung
Die Immobilie ist aktuell zuverlässig vermietet und erwirtschaftet eine solide Netto-Kaltmiete von 552,00 € pro Monat. Da das Objekt derzeit noch der gesetzlichen WBS-Bindung (Wohnungsbindungsgesetz) unterliegt, eignet es sich aktuell perfekt als wertstabile Kapitalanlage mit verlässlichen Einnahmen. Für vorausschauende Eigennutzer bietet dieses Haus eine hervorragende Zukunftsperspektive: Ein Einzug und die Nutzung als reines Eigenheim sind nach dem regulären Ablauf dieser gesetzlichen Bindungsfrist sowie unter Einhaltung der üblichen Fristen flexibel möglich. Dieses Haus ist bereit, neue Geschichten zu schreiben – eine lohnende Investition in die Zukunft für clevere Anleger oder geduldige Familien!

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



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

Lagebeschreibung

In einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet von Hückelhoven-Millich gelegen, bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenleben. Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, genießen Familien hier eine entspannte Atmosphäre abseits des städtischen Trubels – und doch mit bester Anbindung.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem decken: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für kleine Kinder ist bestens gesorgt – mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Auch weiterführende Schulen und Freizeitangebote wie Sportvereine und Spielplätze sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Die Umgebung lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Felder, Wiesen und kleinere Waldstücke sind nur einen Katzensprung entfernt und bieten Raum für Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Dank der Nähe zur A46 ist die Anbindung an umliegende Städte wie Mönchengladbach, Aachen oder Düsseldorf unkompliziert, was auch Berufspendlern entgegenkommt. Gleichzeitig bleibt die Lage angenehm ruhig – ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf Wohnqualität, Sicherheit und Gemeinschaft legen.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Küche



Offener Wohn Essbereich

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Wohnbereich mit Blick auf die Terrasse



Flur OG

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Büro



Schlafzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer



Zimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gästezimmer



Rückansicht

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online