DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4184

41836 HÜCKELHOVEN

Viel Platz zum Aufwachsen: Modernisiertes Familienhaus mit geschütztem Innenhof & Scheune

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 136 m²	ca. 239 m²	5	269.000 €



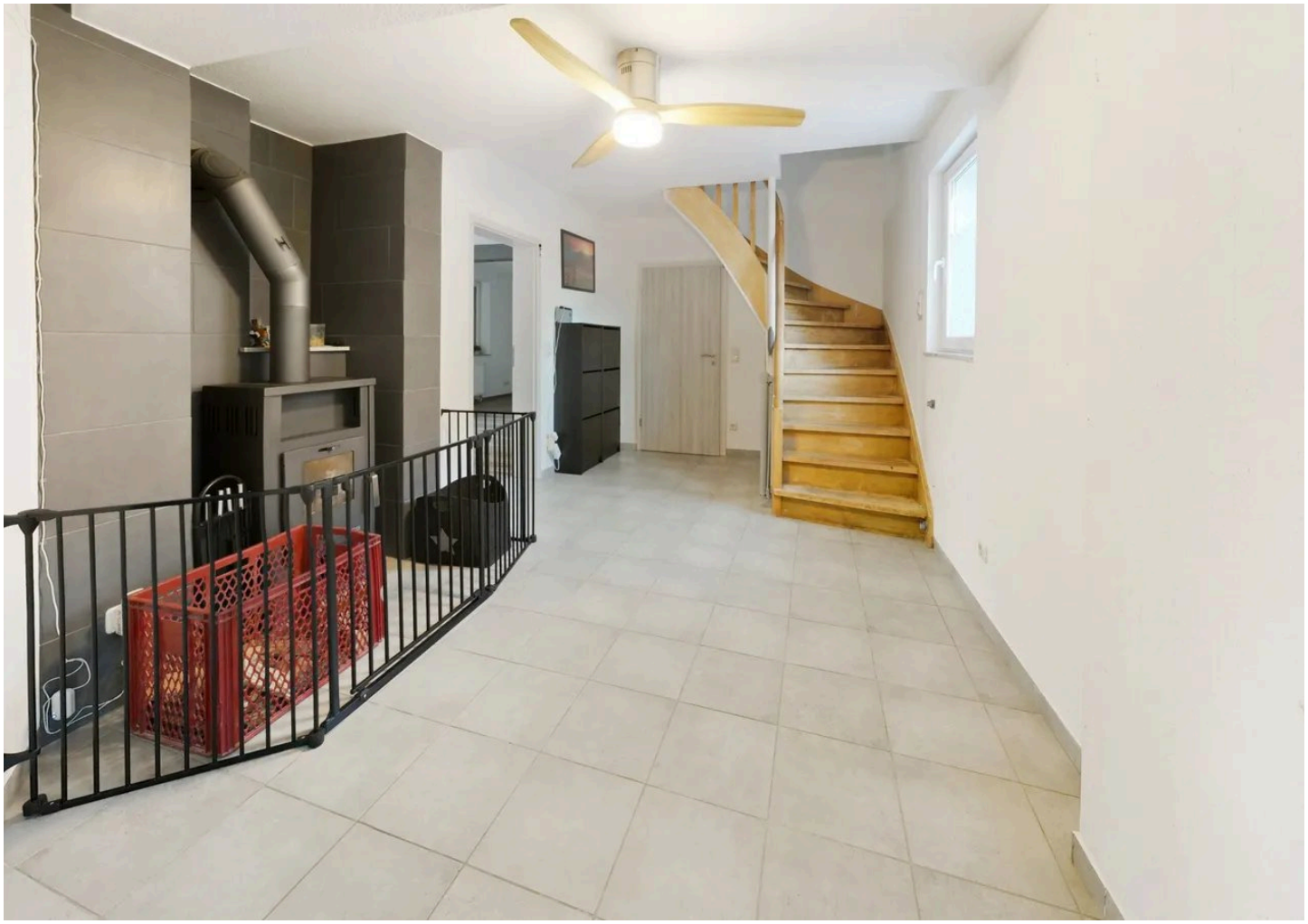
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**269.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.977,94 €**
Wohnfläche	**ca. 136 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 239 m²**
Baujahr	**1910**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Nein**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**1**

Terrassen	**1**
Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**10.11.2036**
Endenergiebedarf	**133,21 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**NAHWAERME**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Flur

Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1910 verbindet den Charme vergangener Zeiten mit moderner Technik und Sicherheit für Ihre Familie. Ein besonderes Plus: Der neu angelegte, geschützte Innenhof mit Rasenfläche und eigener Scheune bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort mitten in Hückelhoven, an dem Ihre Kinder sicher aufwachsen können.

Das Haus empfängt Sie mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung auf ca. 136 m² Wohnfläche. Schon beim Eintreten spürt man die behagliche Atmosphäre: Der einladende Flurbereich mit hellem Fliesenboden wird durch den 2023 installierten Kaminofen zu einem gemütlichen Wärmezentrum, das an kühlen Herbst- und Wintertagen das gesamte Erdgeschoss durchströmt. Die angrenzende, geräumige Küche bietet viel Platz für den großen Familienesstisch und die gemeinsamen Mahlzeiten im Alltag.

Das Wohnzimmer überzeugt durch warme Holztöne und einen klaren Schnitt, der viel Raum für gemeinsame Spieleabende oder gemütliche Stunden auf dem Sofa lässt. Über die geschwungene Holztreppe geht es ins Obergeschoss: Mit insgesamt 4 Schlafzimmern findet hier jedes Familienmitglied sein ganz persönliches Reich – ob als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Spielzimmer oder ruhiges Homeoffice. Das tageslichthelle Badezimmer unter der Dachschräge lädt mit Badewanne sowohl zum schnellen Start in den Tag als auch zum entspannten Kinder-Badespaß ein.

Ein echtes Highlight für Eltern ist der rundum geschützte Außenbereich auf dem ca. 239 m² großen Grundstück: Der 2025 neu gepflasterte Innenhof mit angrenzendem Grünrasen ist vom Haus aus direkt erreichbar und bietet eine sichere Umgebung, in der Kinder gefahrlos draußen spielen können. Die Scheune eröffnet zusätzlichen Freiraum – ob als Fahrradgarage, Werkstatt für Heimwerkerprojekte oder Lagerort für Spielgeräte.

Dank kontinuierlicher Instandsetzungen in den letzten Jahren – darunter neue Fenster (2020), erneuerte Elektrik (2020), eine selbstschließende Sicherheitstür (2022), eine gedämmte Dachbo-

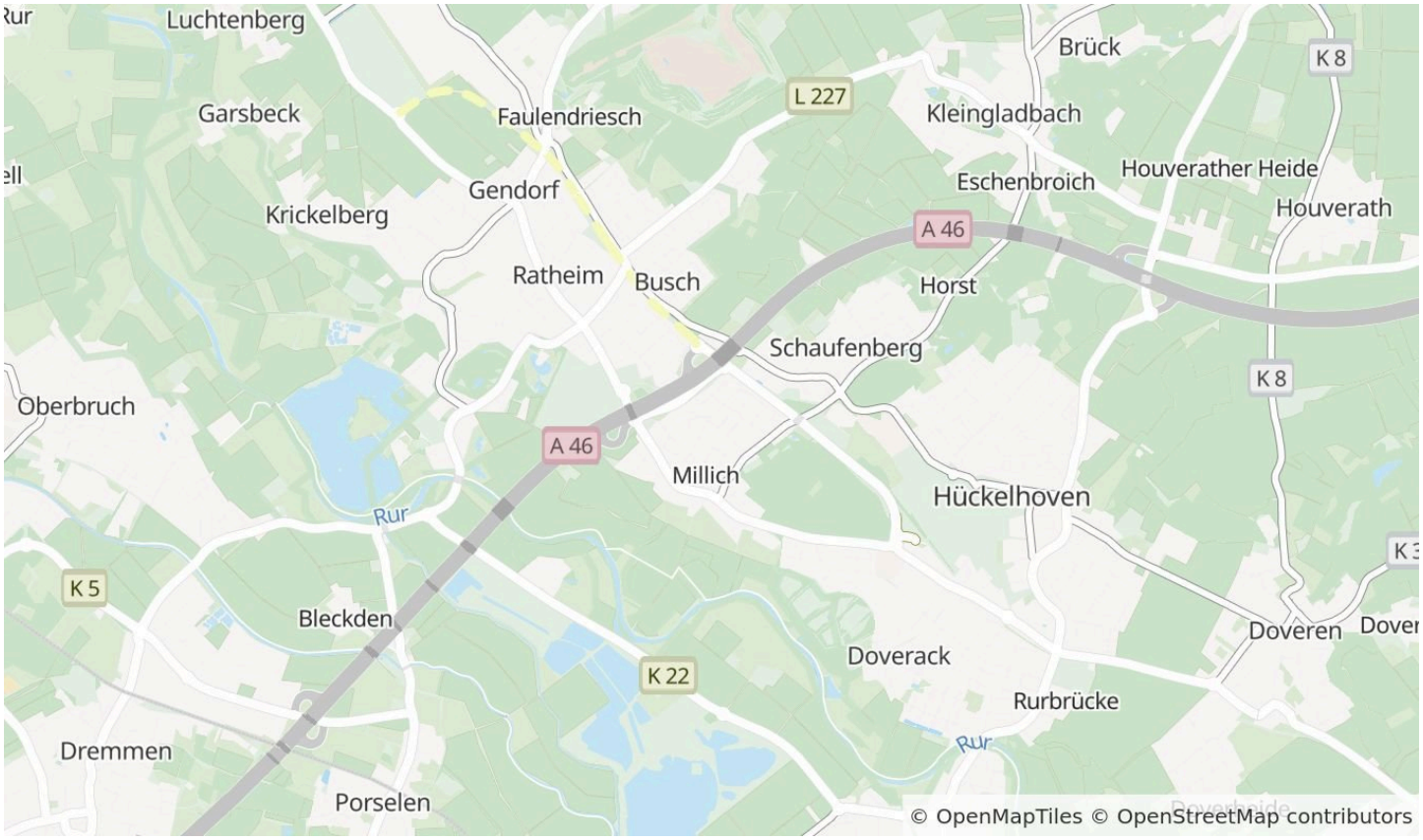
Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

dentreppe samt Geschossdämmung (2023/2024) sowie die aktuelle Fassadendämmung auf der Rückseite (2026) – zieht Ihre Familie in ein rundum gepflegtes und energetisch aufgewertetes Zuhause ein.

Ein ehrliches, charmantes und bestens gepflegtes Zuhause, in dem sich Ihre Familie von Beginn an rundum wohlfühlen kann.

Möchten Sie dieses Raumwunder und den geschützten Innenhof persönlich kennenlernen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie!

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

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen Umgebung in Hückelhoven. Die Stadt im Kreis Heinsberg bietet Familien eine rundum hervorragende Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz und lassen sich im Alltag schnell erreichen. Auch Supermärkte, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür. Durch die schnelle Anbindung an die A46 erreichen Sie die umliegenden Städte wie Mönchengladbach oder Aachen unkompliziert – ideal für berufstätige Eltern.

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



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Ankleidezimmer



Kinderzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer



Balkon

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Terrasse



Garten

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Sicherheit & Komfort für die Familie: Selbstschließende Sicherheitstür (2022) und komfortable elektrische Rollläden im Erdgeschoss (2023).

— Wärme & Geborgenheit: Neuer Kaminofen (2023) im Flurbereich sowie gedämmte Dachbodentreppe und gedämmter Dachbodenboden (2023/2024).

— Kinderfreundlicher Innenhof: 2025 neu gepflasterte Hoffläche mit eigener Rasenfläche und abgedichteter Bodenplatte zur Hofseite – ideal zum geschützten Spielen im Freien.

— Vielseitige Scheune: Nebengebäude mit erneuertem Dach/Firstziegeln (2025) und neuer Stromleitung (2025) – viel Platz für Hobbys, Fahrräder und Werkstatt.

— Starker Sanierungsstand: Erneuerte Fenster (2020), neue Elektrik (2020), frische Heizungsrohre (2022), erneuerte Abwasser-/Regenwasserleitungen (2025) und rückseitige Fassadendämmung (2026).

— Platz zum Aufwachsen: 4 flexible Schlafzimmer im Obergeschoss und ein Familienbad mit Wanne und Dusche.

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