

Hückelhoven

# Freistehendes Einfamilienhaus nebst 2 Garagen und sonnigem Garten

Objektnummer: 26038020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 840 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Auf einen Blick

Objektnummer	26038020	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

**Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Befuerung

Luft/Wasser-  
Wärmepumpe

---

Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Die Immobilie



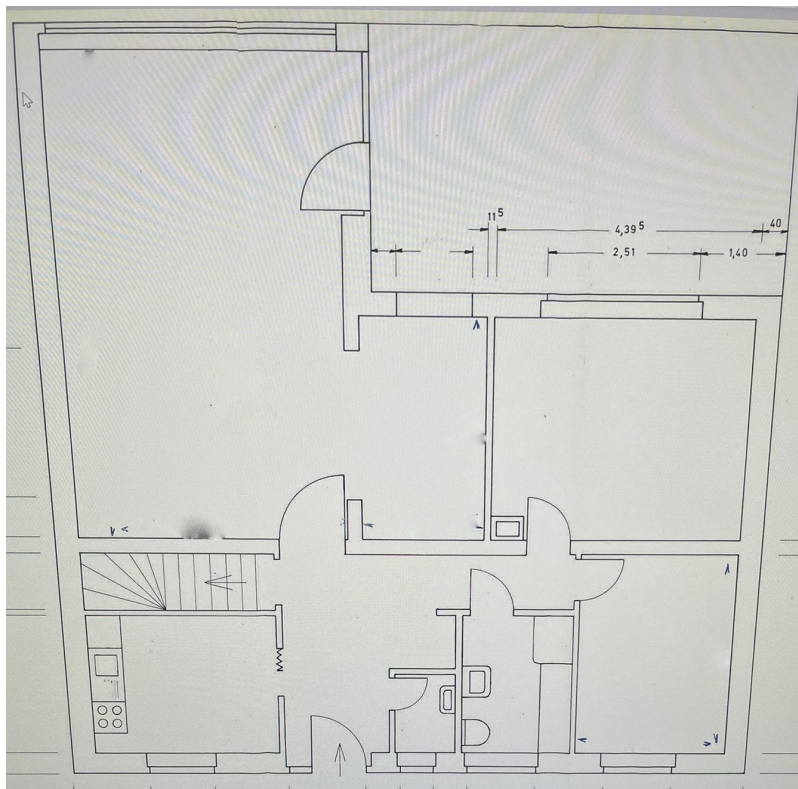
Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

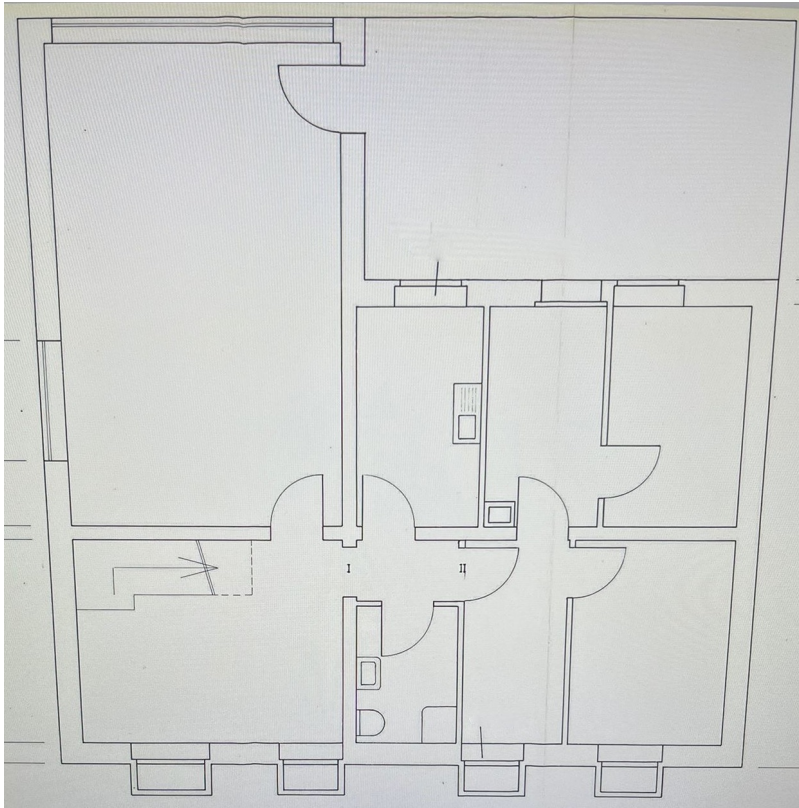
## Die Immobilie



Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 840 m<sup>2</sup> und bietet damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung des Außenbereichs. Die Ausstattung entspricht baujahrstypisch einem gehobenem Standard und spricht insbesondere Interessenten an, die eigene Ideen und Vorstellungen in die zukünftige Gestaltung einbringen möchten.

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die flexiblen Raum für Familien, Paare oder Homeoffice bieten. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch 2 Bäder, was den Wohnkomfort besonders unterstreicht. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen gepflegten Eingangsbereich mit Einbauschränken und Fliesenboden, der durch warme Holzelemente ein angenehmes Ambiente vermittelt. Die Küche ist funktional ausgestattet, mit weißen Oberflächen. Das helle und große Wohnzimmer ist mit der Bibliothek und einem abgetrennten Essbereich das Highlight der Immobilie. Ein großes Panoramafenster für viel Tageslicht und der Zugang zur überdachten Terrasse bietet einen schönen Blick in den Garten und lädt zum Verweilen nicht nur in den Sonnenstunden ein. Ein besonderes Highlight stellt der Kamin im Wohnbereich dar, der für eine behagliche Atmosphäre an kühlen Tagen sorgt. Das stilichere Design mit heller Klinkerwand und rotem Fliesenpodest zieht alle Blicke auf sich. Die beiden Badezimmer unterscheiden sich in Ausführung und Stil. Das erste Bad ist modernisiert, mit großformatigen, hellgrauen Wandfliesen, ebenerdiger Dusche mit Glasabtrennung sowie Haltegriffen, was für barrierearmes Wohnen spricht. Das zweite Badezimmer präsentiert sich im Retro-Stil der 1970er Jahre und ist im Untergeschoss der Immobilie beheimatet.

Im Außenbereich lädt die überdachte, großzügige Terrasse mit Fliesenbelag zum Verweilen ein und eröffnet einen freien Ausblick ins Grüne. Der schöne, gepflegte Garten ist von dichten Hecken umgeben und bietet ausreichend Privatsphäre sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Spiel, Erholung oder Gartenprojekte. Zusätzlich sind 2 Garagen im Kaufpreis mit enthalten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage mit gepflegtem, grünem Umfeld und zeittypischer Architektur der 1970er Jahre. Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits vorhandene Glasfaseranschluss, der eine schnelle und zukunftssichere Internetversorgung ermöglicht. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Haus mit solider Bausubstanz und großzügigem Grundstück ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie einen

**Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen eigenen Eindruck.**

**Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven**

## **Alles zum Standort**

Das direkte Umfeld wird überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Ruhige Wohnstraßen und eine angenehme Nachbarschaft schaffen ein harmonisches Wohnumfeld, das insbesondere Familien, Paare und alle, die Wert auf Lebensqualität legen, anspricht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus sorgen vielfältige Sport- und Freizeitangebote sowie ein aktives Vereinsleben für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Hückelhoven-Baal bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Aachen und Mönchengladbach. Über die Bundesstraße B57 sowie die nahegelegene Autobahn A46 sind zudem die regionalen Zentren und die Landeshauptstadt Düsseldorf schnell erreichbar.

Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Feldern, Grünflächen sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten in der Natur.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen in angenehmer Umgebung, einer guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 26038020 - 41836 Hückelhoven**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jan Helmut Drenker**

---

**Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach**

**Tel.: +49 2161 - 56 706 45**

**E-Mail: [moenchgladbach@von-poll.com](mailto:moenchgladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**