

Hückeswagen

# Modernes Architektenhaus mit wunderschöner Aussicht

Objektnummer: 26131007



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.886 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131007	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 252 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	24.03.2033
Befuerung	Elektro

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	18.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen

## 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: 26131007 - 42499 Hückeswagen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.886 m<sup>2</sup>. Das Gebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und im Jahr 2005 umfassend modernisiert. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden das Dach, die Verglasung der Fenster sowie die Außentüren erneuert. Weiterhin erfolgte eine Erneuerung der Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, sodass die technischen Voraussetzungen modernen Anforderungen entsprechen.

Ein weiteres Merkmal ist die vollbiologische Kleinkläranlage auf dem Grundstück, die einen zeitgemäßen Standard im Bereich der Abwasserentsorgung gewährleistet. Im Jahr 2025 erfolgte zudem die Installation von Klimageräten und Wärmepumpen in nahezu allen Räumen. Dadurch wird ein angenehmes Raumklima unterstützt, was sowohl im Wohn- als auch im Arbeitsbereich spürbaren Komfort schafft.

Die Ausstattung dieser Immobilie ist als gehoben einzustufen. Zwei Sektionaltore der großzügigen Doppelgarage ergänzen das Angebot und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie das Haus als reines Wohnhaus mit Einliegerwohnung, teilweise zu geschäftlichen Zwecken oder mit einer anderen Raumaufteilung nutzen möchten, Sie profitieren in jedem Fall von den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die bereits umgesetzt wurden.

Sowohl die Bausubstanz als auch die technischen Installationen wurden regelmäßig geprüft und gewartet. Die exakte Raumaufteilung und die Nutzung einzelner Räume sind flexibel gestaltbar, sodass zahlreiche Optionen offenstehen.

Mit sieben Zimmern bietet dieses Objekt ausreichend Platz für vielseitige Wohn- und Arbeitskonzepte. Dank der zwei vorhandenen Badezimmer ist ein hoher Wohnkomfort für die Bewohner ebenso wie für Gäste gewährleistet. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.886 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihren gepflegten Zustand und die nachhaltigen Investitionen in die Gebäudetechnik. Die Modernisierungen der vergangenen Jahre reduzieren Sanierungsbedarf auf ein Minimum und schaffen attraktive Grundlagen für einen direkten Einzug oder die sofortige Nutzung.

Wenn Sie auf der Suche nach einem zeitgemäß ausgestatteten Wohnhaus in idyllischer Alleinlage sind, mit großzügiger Grundstücksfläche, bietet Ihnen diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck zu verschaffen und die weiteren Möglichkeiten individuell zu besprechen.

**Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen**

## **Ausstattung und Details**

- \* Luft- Luft Wärmepumpen
- \*großzügiges Wohnen
- \*Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- \*ca. 2005 Anbau, im Rahmen des Anbaus entstanden die Garagen, der Wellnessbereich, das Wohnzimmer im UG und die Terrasse.
- \*ca. 58 m<sup>2</sup> große Doppelgarage
- \*ca. 44 m<sup>2</sup> großer Wintergarten mit Wohnzimmer
- \*großer Wellnessbereich mit zwei Saunen, Whirlpool und Dampfdusche
- \*zwei große Terrassen mit Fernblick
- \*ca. 2886 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- \*ca. 2400 m<sup>2</sup> gepflegter Gartenbereich in Alleinlage
- o p t i o n a l kann dazu erworben werden:
- \*ca. 940 m<sup>2</sup> großes Gewächshaus mit automatisierter Bewässerungs- und Düngemittelanlage und moderner Beschattungstechnik
- \*Gewächshausanlage mit Hofladen
- \*Schulungs- und Veranstaltungsbereich
- \*große Lagerhalle
- \*ausreichend Kundenparkplätze
- \*Übernahme der bestehenden Orchideenzucht möglich
- \*niedrige Energiekosten
- \*Einrichtung und Ausstattung vom Gewächshaus und der Lagerhalle (Preis hier auf Anfrage) "diverse Nutzungsmöglichkeiten denkbar"

**Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen**

## **Alles zum Standort**

Hückeswagen besticht als ruhige Kleinstadt mit rund 14.770 Einwohnern durch eine exklusive, niedrig besiedelte Wohnumgebung, die insbesondere für anspruchsvolle Investoren von großem Interesse ist. Die strategische Lage nahe urbaner Zentren wie Wuppertal und Remscheid sowie die verlässliche Verkehrsanbindung über Bahn und Bundesstraße schaffen hervorragende Pendelmöglichkeiten in bedeutende Wirtschaftsregionen wie Köln und Remscheid. Die solide industrielle Basis, geprägt durch den bedeutenden Maschinenbau-Arbeitgeber Klingelberg und die geplante Erweiterung eines 400.000 m<sup>2</sup> großen Industriegebiets, unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität und das nachhaltige Wertsteigerungspotenzial des Immobilienmarktes.

Der ländlich-suburbane Charakter von Hückeswagen vermittelt eine ruhige und zugleich gut angebundene Lebensqualität, die durch die umfangreichen Gewerbeflächen und die Kooperation mit Remscheid eine verlässliche Grundlage für eine langfristige Nachfrage nach Wohnimmobilien bietet. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Substanz und naturnaher Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mietnachfrage setzen.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige infrastrukturelle Highlights, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Aldi, Penny und Lidl in etwa 20 Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch spezialisierte Feinkostläden. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, Apotheken und das nahegelegene Sana-Krankenhaus in Radevormwald, das in circa 22 Minuten zu Fuß erreichbar ist, umfassend und verlässlich gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter gepflegte Parks und Sportanlagen, die das Wohnumfeld lebenswert gestalten.

Diese Kombination aus stabiler industrieller Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und umfassender Versorgung macht Hückeswagen zu einem Standort mit vielversprechendem Potenzial für Investoren, die Wert auf nachhaltige Rendite und eine solide Basis legen. Die ruhige, grüne Umgebung in Verbindung mit der Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren garantiert eine attraktive Perspektive für eine langfristige Wertentwicklung.

**Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26131007 - 42499 Hückeswagen**

## **Ansprechpartner**

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

**Petra Friedsam**

---

**Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach**

**Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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