

EXPOSÉ

Immoprofi Karl - freistehendes Architektenhaus mit Traumgarten



ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 41836 Hückelhoven
- Baujahr: 1994
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 139 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 1.373 m<sup>2</sup>
- Garage / Stellplatz: ja
- Wesentlicher Energieträger: Luft-/Wasser-Wärmepumpe

**Kaufpreis**  
**€ 498.000,-**

**IMMOPROFI Karl**

Am Vorschelner Hof 11 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452 / 9965620  
 mail@immoprofi-karl.de ° www.immoprofi-karl.de

> Einfamilienhaus  
> Hückelhoven  
> 5 Zimmer

> 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 260602



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	1994
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	139 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.373 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	498.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	1994
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,99%
Provisionshinweis	Vergünstigte Provision (2,99%) Maklerhonorar inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses ansprechende Angebot umfasst ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1994 in solider Massivbauweise erbaut wurde. Mit einer grosszügigen Wohnfläche von 139 m<sup>2</sup> erfüllt dieses Zuhause alle Wünsche hinsichtlich Raum und Gestaltung. Das gesamte Gebäude ist voll unterkellert und erfreut sich somit zusätzlicher nützlicher Fläche. Mit insgesamt vier flexibel nutzbaren Zimmern, die sich perfekt für eine Familie oder individuelle Belange eignen, bietet das Haus Ihnen und Ihrer Familie den idealen Rückzugsort. Eine praktische Garage gehört ebenfalls zu dieser Immobilie und sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten. Die wunderschöne Terrasse sowie der liebevoll angelegte Garten laden zum Verweilen und Entspannen in der Natur ein. Die besondere Bauweise dieses Hauses verleiht ihm einen einzigartigen Charme, der Funktionalität und Ästhetik auf harmonische Weise miteinander vereint.

## Ausstattung:

Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie den Keller und eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss erwartet Sie

ein geräumiger Wohn- und Essbereich, der eine einladende, harmonische Atmosphäre schafft und zum geselligen Beisammensein einlädt. Eine gut ausgestattete Küche, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie ein einladendes Schlafzimmer, das zum Träumen einlädt, zwei freundliche Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer, das Ihnen den höchsten Komfort bietet. Der vollnutzbare Keller überzeugt durch seine Flexibilität: Er bietet nicht nur einen separaten Hobbyraum für kreative Freizeitgestaltungen, sondern auch einen Vorratsraum sowie eine zusätzliche Dusche, die gerade in einem familienreichen Haushalt von grossem Vorteil ist.

Im Jahr 2023 wurde eine neue Wärmepumpenheizung eingebaut.

## Lagebeschreibung:

Das attraktive Objekt präsentiert sich in einer erstklassigen Hanglage in Hückelhoven-Baal. Hier profitieren Sie von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie von verschiedenen Schulen und Kindergärten, die alle in naher Umgebung bequem erreichbar sind. Zudem genießen Sie eine hervorragende Anbindung, die Städte Mönchengladbach, Erkelenz und Wegberg problemlos mit dem Auto zu erreichen. Ihre neue Umgebung bietet somit alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen vom Auftraggeber bzw. Eigentümer der Immobilie. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen, dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Irrtümer und Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Liegt keine Wohnflächenberechnung vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 260602



1. Übersicht Lage



10. Garten



7. Stellplätze



11. Garten



9. Garten



11.1 Garten Übersicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 260602



12. Weg zur Garage



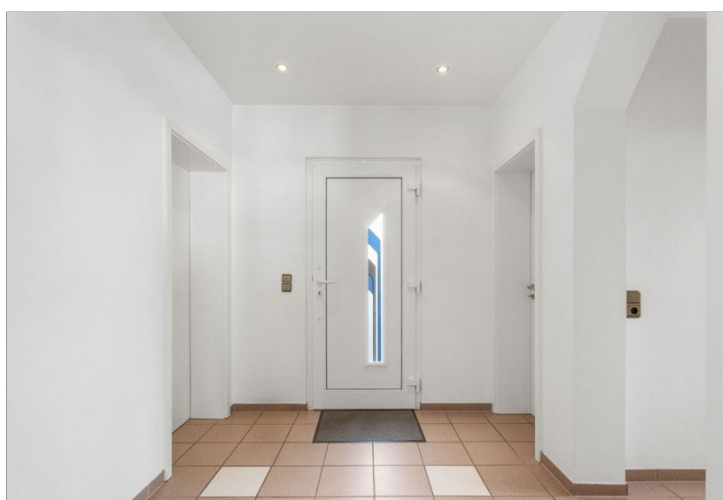
14. Abstellraum



13. Garage



15. Küche



13. Entrée



17. Wohn. Esszimmer

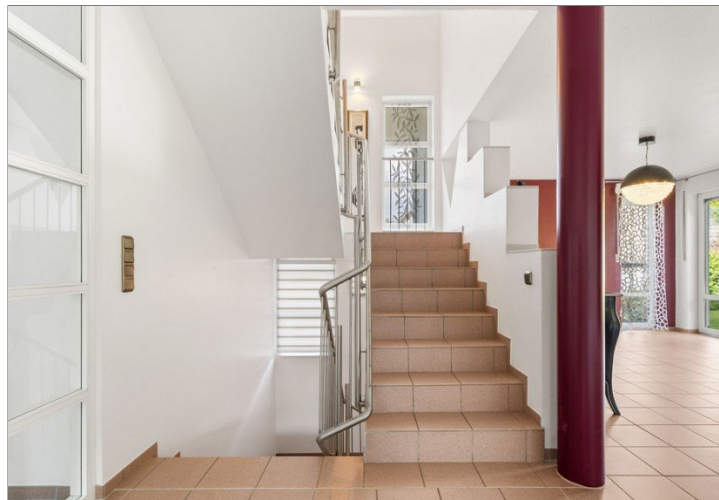
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 260602



18. Wohn. Esszimmer



21. Treppe KG EG OK



19. Wohn. Esszimmer



22. Diele OG



20. Gäste Duschbad EG



23. Badezimmer OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hückelhoven
- > 5 Zimmer

- > 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 260602



24. Zimmer OG



26. Zimmer OG



27. Zimmer KG

