



Immobilien-Exposé

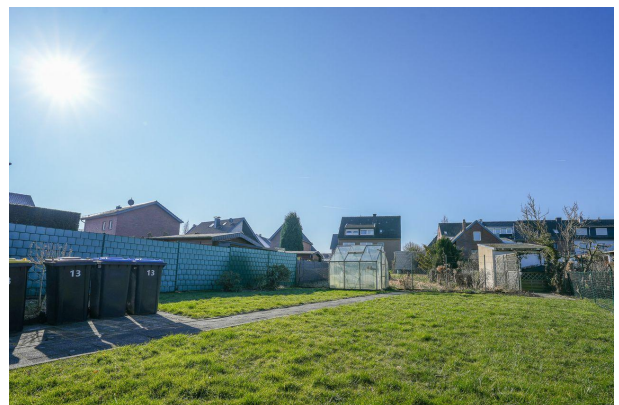
Attraktives Mehrfamilienhaus in Top-Lage – sichere Mieteinnahmen & Wertsteigerungspotenzial

Objekt-Nr.:

20049-3552

Haus zum Kauf

in 41836 Hückelhoven / Brachelen



Details

Kaufpreis

449.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

230 m²

Zimmer

11

Grundstück (ca.)

661 m²

Anzahl Schlafzimmer

8

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1969

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Garagenanzahl

3

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Entdecken Sie ein herausragendes Mehrfamilienhaus in der charmanten Ortschaft Hückelhoven / Brachelen, das sowohl Investoren als auch anspruchsvollen Eigentümern eine attraktive Gelegenheit bietet. Ursprünglich im Jahr 1969 erbaut und 1975 fachmännisch aufgestockt sowie erweitert, präsentiert sich dieses gepflegte Haus als erstklassiges Investitionsobjekt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 230 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 661 m².

Das Erdgeschoss besticht durch seine großzügige Aufteilung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m², die sich auf vier vielseitig nutzbare Zimmer verteilt. Diese Einheit ist aktuell zur Vermietung verfügbar und bietet für Investoren und potenzielle Eigennutzer eine exzellente Perspektive.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie auf ca. 80 m² eine komfortable Wohneinheit, bestehend aus drei geräumigen Zimmern und einem einladenden Balkon. Diese Etage ist zuverlässig vermietet, was eine stabile monatliche Kaltmiete von 450,00 € garantiert.

Der Ausbau im Dachgeschoss und der inkludierte Spitzboden bieten ca. 70 m² intelligent genutzte Wohnfläche, die sich über vier Zimmer erstrecken. Auch diese Einheit ist sicher vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 480,00 €.

Drei separate Garagen erhöhen den Komfort und den Wert der Immobilie, indem sie sichere Abstellmöglichkeiten bieten. Zusätzlich ist das Gebäude komplett unterkellert, was sowohl Mietern als auch Eigentümern optimalen Stauraum bietet.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Architektur und gute Vermietungslage, sondern auch durch seine Vielseitigkeit und das Potenzial zur Wertsteigerung. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die sowohl Lebensraum als auch solide Rendite verspricht.

Ausstattung

Entdecken Sie ein attraktives Mehrfamilienhaus, das mit drei separat zugänglichen Wohneinheiten überzeugt. Ursprünglich im Jahr 1969 errichtet und 1975 fachmännisch aufgestockt sowie erweitert, präsentiert sich diese Immobilie als erstklassiges Investitionsobjekt für Investoren oder als elegantes Zuhause für anspruchsvolle Eigentümer.

Erdgeschoss:

Diese Einheit bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 80 m², verteilt auf 4 vielseitig nutzbare Zimmer. Derzeit zur Vermietung verfügbar, stellt sie für Investoren oder potenzielle Eigennutzer eine hervorragende Chance dar.

1 Obergeschoss:

Diese Etage bietet ca. 80 m² komfortable Wohnfläche, aufgeteilt in 3 geräumige Zimmer und einen einladenden Balkon. Die Einheit ist zuverlässig an einen Mieter vermietet und liefert eine stabile monatliche Kaltmiete von 450,00 €.

Dachgeschoss mit inklusivem Spitzboden:

Diese Einheit umfasst ca. 70 m² intelligent genutzter Wohnfläche mit 4 hochwertigen Zimmern. Sie ist sicher vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete von 480,00 €, was zu einer soliden Einnahmequelle beiträgt.

Drei separate Garagen, darunter eine Doppelgarage für die EG-Wohnung bieten nicht nur zusätzlichen Komfort, sondern auch sichere Abstellmöglichkeiten und steigern den Wert der Immobilie.

Der gemeinschaftliche Garten ist ein wahres Paradies. Komplette eingezäunt, bietet er einen traumhaften und sonnigen Rückzugsort, um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob zum Entspannen, Lesen oder für ein gemütliches Picknick – dieser Garten lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und die Sonne zu genießen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, was optimalen Stauraum für Mieter oder Eigentümer bietet.

Die Immobilie wird durch eine Ölheizung aus dem Jahr 1986 beheizt

Lage & Umgebung

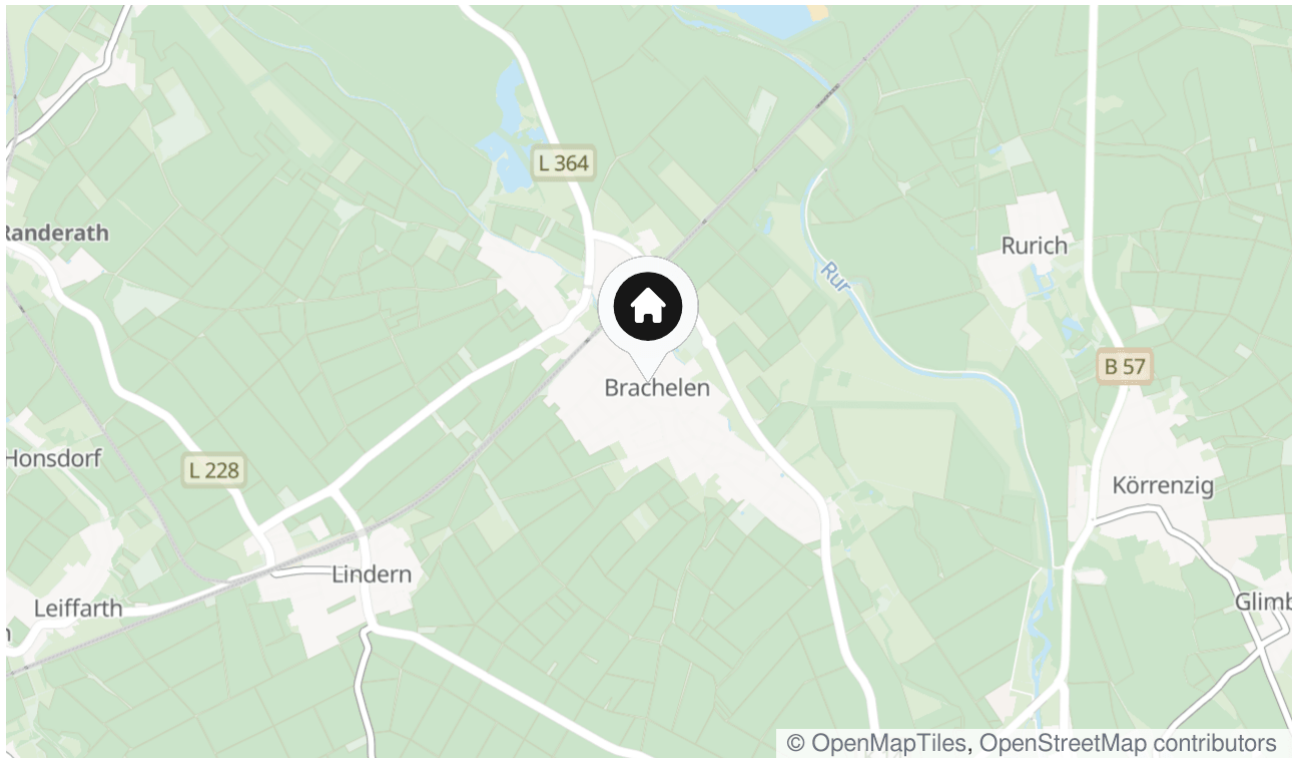
41836 Hückelhoven / Brachelen

Das Mehrfamilienhaus liegt in einem ruhigen, aber dennoch strategisch gut angebundenen Teil von Hückelhoven, im Ortsteil Brachelen, und bietet dadurch eine attraktive Chance für Investoren. Die Lage vereint ländliche Idylle mit der Nähe zu zentralen Annehmlichkeiten und verspricht eine stabile Wertentwicklung und Mieteinnahmen.

Das Stadtzentrum von Hückelhoven ist nur etwa 6 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangeboten, die das Objekt besonders attraktiv für potenzielle Mieter machen. Dank der hervorragenden Anbindung an das Autobahnnetz, mit der nächsten Autobahnauffahrt in nur etwa 10 Kilometern Entfernung, ist das Mehrfamilienhaus auch für Berufspendler und Vielreisende ein idealer Wohnort.

Besonders Familien dürfte die Nähe zu zwei Kindergärten und einer Grundschule erfreuen, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne, ruhige Lage aus und bietet Investoren eine nachhaltige und wertstabile Anlage, die sowohl die Interessen von Familien, Paaren als auch von Ruhesuchenden bedient – eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit in einem wachsenden Markt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

210,89 kWh/(m²*a)

Heizungsart

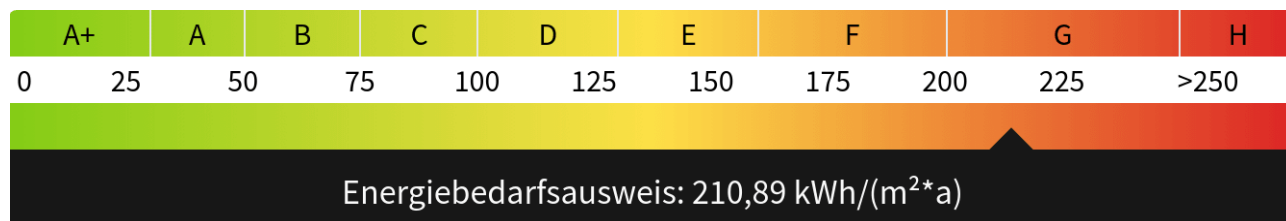
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger

OEL

Gültig bis

13.02.2025





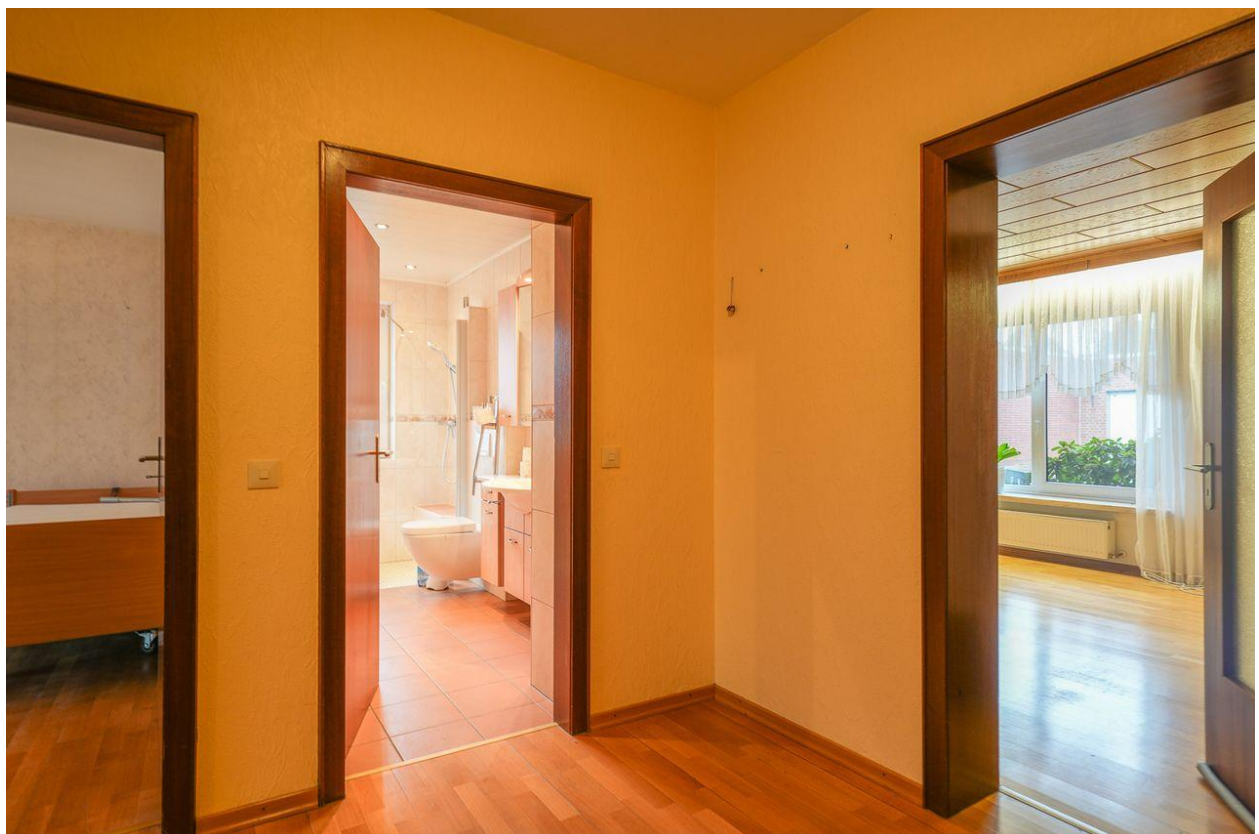
Hausansicht



Garagenhof



Gemeinschaftsgarten



Flur Wohnung EG



Badezimmer Wohnung EG



Zimmer 1 Wohnung EG



Zimmer 2 Wohnung EG



Schlafzimmer Wohnung 1. OG



Kinderzimmer Wohnung 1 OG



Badezimmer Wohnung 1 OG



Küche Wohnung 1. OG



Essbereich Wohnung 1. OG



Wohnbereich Wohnung 1 OG



Flur Wohnung DG



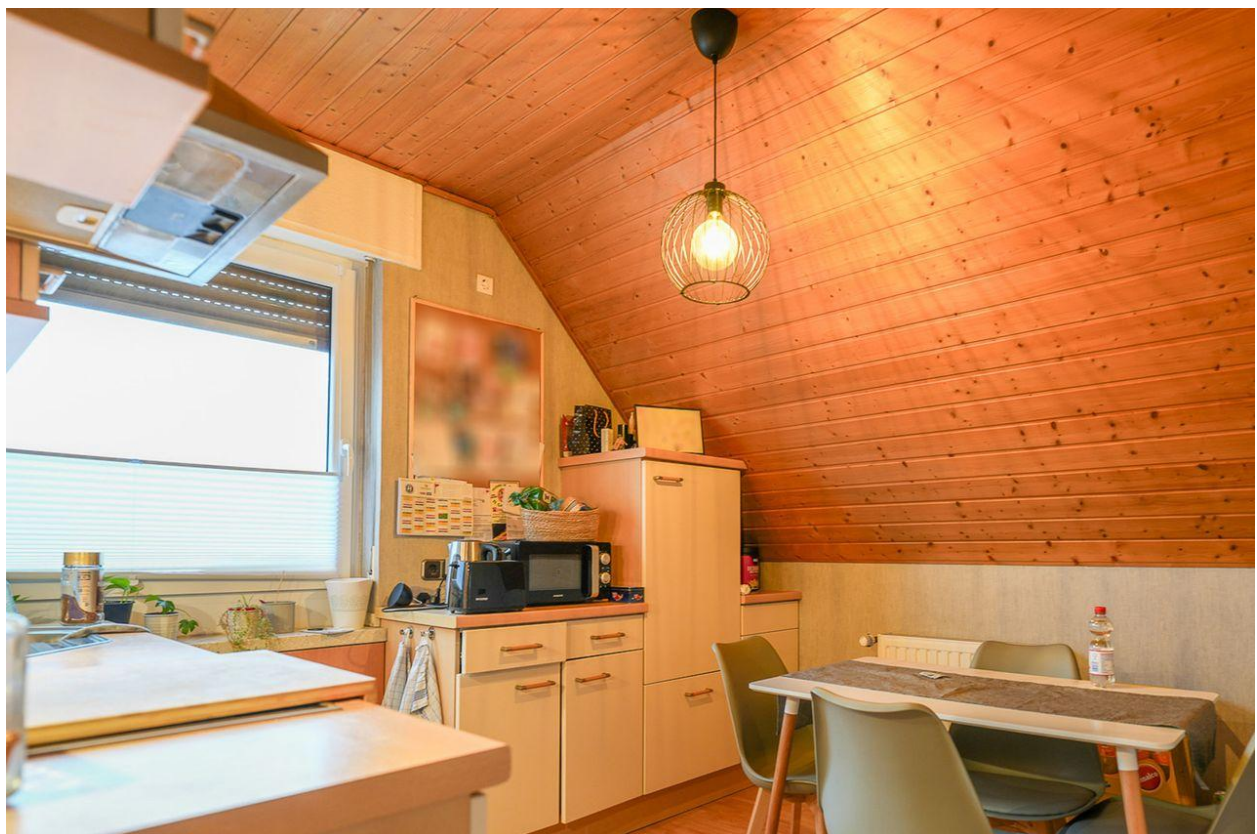
Badezimmer Wohnung DG



Schlafzimmer Wohnung DG



Wohnzimmer Wohnung DG



Küche Wohnung DG



Zimmer 1 Wohnung DG



EG



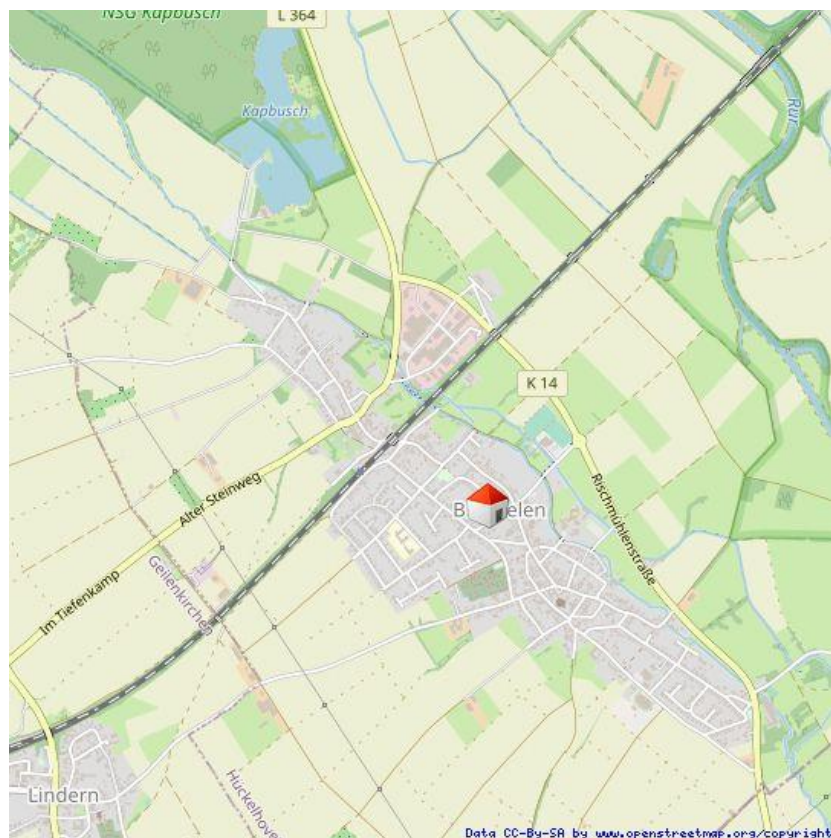
OG



DG



DG I



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 017661243145
E-Mail: d.silver@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

