

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



41836 Hückelhoven-Hilfarth

**Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung als Kapitalanlage oder zur
Eigennutzung in Hückelhoven-Hilfarth**





Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.41
Preis:	142.500 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Bezugsfrei ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	1976
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal

Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	74 m²
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis - gültig vom 30.10.2018 bis 29.10.2028
Energieeffizienz-Klasse:	D
Heizung:	Fernwärme
Befeuerungsart:	Fernwärme



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Hückelhoven-Hilfarth. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, Küche, Diele, Bad sowie einem Balkon. Die hellen und freundlich gestalteten Räume vermitteln ein modernes Wohngefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem eine eigene Garage sowie ein separater Kellerraum, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.

Die zentrale Lage in Hückelhoven-Hilfarth überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die gute Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Wohnung bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine interessante Perspektive. Sie ist derzeit vermietet und eignet sich als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial. Gleichzeitig eröffnet sie die Möglichkeit einer Eigennutzung und spricht damit gleichermaßen Investoren wie zukünftige Selbstnutzer an.

Raumaufteilung:

Diele; WC; Bad mit Becken, Wanne und Waschmaschinenanschluss; Schlafzimmer; 2 Kinderzimmer; Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

Aus Diskretionsgründen werden im Rahmen der Vermarktung nur ausgewählte Bilder der Immobilie veröffentlicht. Weitere Informationen sowie ergänzende Unterlagen stellen wir Ihnen gerne bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung.

Ausstattung:

- massive Bauweise
- 2. OG, 4 Zimmer mit Balkon
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung als Fernwärmeheizung mit Warmwasserboiler aus 2022
- Böden im Objekt mit Fliesenbelag
- zentrale Wohnlage
- aktuell vermietet
- monatliche Nettokaltmiete 670,- €
- 1 Garage (50 € monatliche Miete)

Details zur Immobilie

- 1 eigener Kellerraum

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Hückelhoven / Hückelhoven

Diese Eigentumswohnung befindet sich in Hückelhoven-Hilfarth, einem attraktiven Stadtteil der Stadt Hückelhoven. Hilfarth zeichnet sich durch seine angenehme Wohnlage mit guter Infrastruktur aus. Der Ort verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Grünflächen und Spazierwegen bietet einen schönen Ausgleich zum Alltag. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Zentrum von Hückelhoven als auch die umliegenden Orte schnell erreichbar. Hilfarth bietet somit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Sonstiges:

Garage:

Zum Objekt gehört eine eigene Garage, die einen komfortablen und witterungsgeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Sie ergänzt das attraktive Gesamtangebot der Immobilie und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger einen zusätzlichen Mehrwert dar.

Weitere Informationen

Preis:	142.500 €
Wohnfläche ca.:	74 m²
Zimmeranzahl:	4
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Balkon:	1
vermietet:	ja
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Baujahr:	1976
Mieteinnahmen p.a.:	8.040 €
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Bodenbelag:	Fliesen
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis - gültig vom 30.10.2018 bis 29.10.2028
Energieeffizienz-Klasse:	D
Heizung:	Fernwärme
Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieverbrauchs-Kennwert:	125 kWh/(m²*a)
Baujahr laut Energieausweis:	1976



Eingangshalle



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bad

Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Grundriss Eigentumswohnung

Änderungen vorbehalten