



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MA-74087

Tolles Ein-/ Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Lage!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

338.500,00 €
3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	119,8 m²
Nutzfläche	71,0 m²
Grundstücksfläche	794,0 m²
Gesamtfläche	190,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Bidet, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.04.2035
Energiebedarf	308.3
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	11.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend von Hückelhoven. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter ein EDEKA, Lidl und ALDI Süd, die alle bequem in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sorgt für einen komfortablen und stressfreien Einkauf.

Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen. In Ratheim befinden sich zwei Grundschulen, sowie weiterführende Schulen und 3 Kindergärten. Allesamt sind nur eine kurze Fahrt entfernt und somit gut zu erreichen.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt. In der Umgebung befinden sich mehrere Arztpraxen, darunter die Praxis Dr. med. Manfred Brüssermann, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Dies bietet Sicherheit und Komfort für alle gesundheitlichen Belange.

Für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen mehrere Bushaltestellen in der Nähe. Die nächste Haltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was die Mobilität ohne Auto erleichtert. Zudem ist die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur niederländischen Grenze, die in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist – ideal für Ausflüge, Einkäufe oder Berufspendler mit Zielen in den Niederlanden.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen Düsseldorf, der in etwa einer Stunde mit dem Auto zu erreichen ist. Diese Anbindung ist ideal für Vielreisende oder Geschäftsleute, die regelmäßig fliegen müssen.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufstätige macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieser charmanten Immobilie aus dem Jahr 1974 gelangen Sie in einen großzügigen und lichtdurchfluteten Eingangsbereich.

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten, die bei Bedarf auch problemlos zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammengeführt werden können.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem wohnlichen Ambiente.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in den hellen und großen Wohn- und Essbereich mit Kamin – ein Ort der Gemütlichkeit, perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie zu der Küche, die direkt an den Wohnbereich angrenzt.

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe hinauf zur Galerie, die sich ideal als zusätzlicher Rückzugsort eignet.

Das Esszimmer öffnet sich in den großzügigen Garten, der mit einer sonnigen Terrasse, einem Gartenhaus und einem praktischen Kellerabgang begeistert. Ein Gartentor ermöglicht zudem den direkten Zugang zum vorderen Hauseingang.

Ein separater Flur erschließt das Badezimmer mit Dusche und Bidet, zwei Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC.

Die Obergeschosswohnung bietet eine gelungene Aufteilung mit Küche, Wohnzimmer und direktem Zugang zur Loggia, zwei weiteren Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Dusche. Praktische Einbauschränke im Flur sorgen für zusätzlichen Stauraum auf dieser Etage.

Das Untergeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrere Kellerräume bieten reichlich Platz für Hobbys, Werkstatt oder Lagerfläche. Hier befindet sich auch der Heizungsraum mit der modernen Fernwärmeheizung, die 2022 installiert wurde und für eine effiziente sowie umweltfreundliche Beheizung des gesamten Hauses sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum bieten.

Mit vielen Zimmern und einem weitläufigen Grundstück ist dieses Zweifamilienhaus ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Flexibilität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Alle Highlights auf einen Blick!

- + ***Zwei Wohneinheiten, optional zu einem Einfamilienhaus zusammenführbar***
- + ***Offener Wohn- und Essbereich***
- + ***Glasfaser-Anschluss***
- + ***Kamin***
- + ***Badezimmer mit Dusche***
- + ***Galerie***
- + ***Balkon***
- + ***Einbauschränke***
- + ***Großer Garten mit Terrasse***
- + ***Gartenhaus***
- + ***Doppelgarage***
- + ***Fernwärmeheizung von 2022***

Wohnfläche (laut vorliegenden Unterlagen): ca. 120 m² im Erdgeschoss + ca. 70 m²

Nettogrundrissfläche im Obergeschoss

Gesamt: ca. 190 m² Nutz-/Wohnfläche (Angabe ohne Gewähr)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

+ Wichtige Informationen +

***Die angegebenen Flächen basieren auf den vorliegenden Berechnungen:
Für das Erdgeschoss liegt eine Wohnflächenberechnung, für das Obergeschoss eine
Nettogrundrissflächenberechnung vor. Die Gesamtfläche dient daher lediglich zur Orientierung; für
die Richtigkeit der Flächenangaben wird keine Haftung übernommen.***

Sie erreichen uns 24/7:

Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)

Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:

Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg

***Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese?
Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte
bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer
Immobilienvermarktung.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die
Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)