



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MA-77708

Einfamilienhaus mit viel Potenzial in Doveren !

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

198.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	211,2 m²
Grundstücksfläche	369,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.12.2035
Energiebedarf	191.8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	15.12.2025
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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Hückelhoven. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen nur wenige Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Hückelhoven-Baal ist ebenfalls in ca. 2,5 km Entfernung erreichbar und bietet eine gute Verbindung in die umliegenden Städte.

Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A46 in etwa 3 km Entfernung gelegen, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ballungszentren ermöglicht. Der Flughafen Düsseldorf, ist ca. 60 km entfernt und bietet eine Vielzahl an nationalen und internationalen Flugverbindungen.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ein Supermarkt ist in ca. 2,8 km Entfernung, während größere Einkaufszentren wie EDEKA Plum und ALDI Süd in etwa 2 km erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen in der Nähe gesichert.

Freizeitmöglichkeiten sind in Hückelhoven vielfältig vorhanden. Mehrere Parks laden zu Spaziergängen ein, und Sportbegeisterte finden im Fitnessstudio i2pro Fitness passende Angebote.

Für kulinarische Genüsse sorgen Restaurants wie das "Restaurant Mediteran" und die "Gaststätte Markt 17", die beide in ca. 1,7 km Entfernung liegen.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und Aktivität, ideal für Familien und Berufstätige, die eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schätzen.

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieses charmanten Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der direkt in das geräumige Obergeschoss führt.

Es erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung überzeugt. Ein Highlight ist die Kaminecke im Esszimmer, die an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Von da aus gelangen Sie in die Küche, die funktional gestaltet ist.

Das Badezimmer erreichen Sie vom Flur aus. Es bietet zusätzlichen Komfort und ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein Ankleidezimmer, sowie zwei geräumige Schlafzimmer runden dieses Raumangebot ab.

Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügig geschnittene Küche mit angrenzendem Essbereich,

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

der ausreichend Platz für gesellige Mahlzeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das hell gestaltete Kinderzimmer.

Das Badezimmer auf dieser Etage, welches mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist, bietet viel Platz und schafft dank seiner großzügigen Gestaltung ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Vom Essbereich aus führt eine Treppe hinauf in den geräumigen Wohnbereich.

Ergänzt wird die Etage durch zwei praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte bieten.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss ist zum Teil seit Dezember 2020 mit einer Kaltmiete von 350€ vermietet.

Ein Verbleib der Mieter ist mietvertraglich geregelt.

Den überdachten Innenhof erreichen Sie bequem vom Erdgeschoss aus, sowie über eine Treppe vom Obergeschoss aus. Dieser schön großzügig angelegte Bereich bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Angrenzend befindet sich der Heizraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Hinter dem Innenhof befinden sich alte Stallungen, die flexibel genutzt werden können.

Vom Innenhof aus gelangen Sie außerdem über eine separate Tür in einen zusätzlichen Wohnbereich. Dieser umfasst ein modernisiertes Badezimmer aus dem Jahr 2019, einen offenen Wohnbereich mit integrierter Küche sowie ein Schlafzimmer. Von hier aus führt eine Treppe weiter in den Keller.

Dieser Wohnbereich grenzt direkt an den übrigen Erdgeschossbereich an, bleibt jedoch funktional eigenständig nutzbar – ideal beispielsweise für Gäste, Familienmitglieder oder als separate Wohneinheit.

Das Haus verfügt ebenfalls über eine praktische Garage mit elektrischem Tor aus dem Jahre 2019 und einer angrenzenden Werkstatt.

Der tolle Außenbereich kann vielseitig genutzt werden.

Insgesamt erstreckt sich die Wohnfläche über ca. 211 m² und bietet mit sieben Zimmern ausreichend Platz.

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

Ausstattung

+ Alle Highlights auf einen Blick! +

- + Kamin
- + Überdachte Terrasse
- + Innenhof
- + Renoviertes Badezimmer EG 2019
- + Haustüren erneuert 2018 / 2023
- + Fenster erneuert
- + Elektrisches Garagentor erneuert 2019
- + Gasbrennwerttherme erneuert 2006 (Warmwasserspeicher 2024)

Sonstiges

+ Wichtige Informationen +

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.

Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gezeigten Bilder mithilfe von KI erstellt wurden. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Möblierungsvarianten.

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](https://www.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 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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

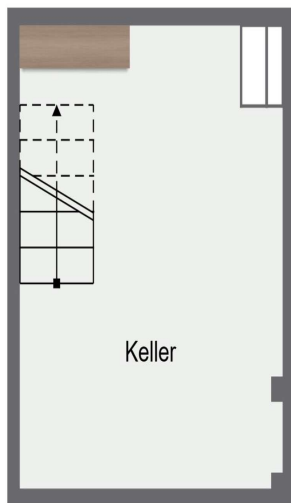
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)