

Immobilienexposé

Eindrucksvolles Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage von Hückeswagen

Objekt-Nr.: 56430

Stand: 17.01.2022





IMMOBILIEN FLECK

Haus zum Kauf

Eindrucksvolles Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage von Hückeswagen

Kaufpreis

Preis auf Anfrage

126 m²

№□ 4

8 612 m² ☐ 146 m²

2004

Wohnfläche (ca.)

Zimmer

Grundstück (ca.) Gesamtfläche (ca.)

Baujahr



Preise & Kosten

Preise Kaufpreis Preis auf Anfrage

Käuferprovision inkl. USt. 3,57% des Kaufpreises

Die Immobilie

Objekt-Nr 56430

Stellflächen Garagenanzahl 2

Weitere Flächen Wohnfläche (ca.) 126 m²

Zimmer 4

Gesamtfläche (ca.) 146 m²

Grundstück (ca.) 612 m²

Räume und Flure Anzahl Etagen 1

Anzahl Schlafzimmer 3

Anzahl Badezimmer 1

Anzahl Balkone 1

Weitere Informationen Provisionspflichtig ✓

Zustand und Bauart Kategorie Gehoben



Baujahr 2004

Lage/Gebiet Wohngebiet

Zustand modernisiert

Unterkellert Nein

Ausstattungsdetails Bad mit Dusche, Wanne, Fenster

Küche Offene Küche

Boden Fliesen

Wasch/Trockenraum ✓

Wintergarten ✓

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

Beschreibung

Über einen repräsentativen Eingangsbereich ist dieses schöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 zu betreten. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich bietet Geräumigkeit und einen direkten Zugang in den hellen Wohnbereich mit Wintergarten und offener Küche. Von hier aus ist der Garten mit Terrasse zu betreten. Einen Zugang in den Garten bietet zusätzlich auch die Doppelgarage, so kann die Grillkohle direkt in den Garten gebracht werden und muss nicht erst noch durchs Haus. Sonne satt können Sie Dank der Süd Ausrichtung des Gartens genießen und die Kinder beruhigt draußen spielen lassen. Im gesamten Haus wurde auf jedes Detail geachtet und alles aufeinander abgestimmt. Das Gäste-Wc ist modern und zeitlos gefliest. Das Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt und das



Obergeschoss über eine Gaszentralheizung. Die helle Eichentreppe führt zu den Schlafräumen des Hauses. Hier finden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit einer Eckbadewanne und Dusche. Hier können Sie einziehen und es sich gut gehen lassen, keine großen Renovierungen, keinen Stress. Was will man mehr? Die Erbpacht beträgt pro Jahr € 1.416 ,- . Für die Vermittlung des Erbpachtvertrages berechnen wir dem Erbpachtnehmer (Käufer des Hauses) eine Provision von € 3.006 ,- inkl. 19% Mwst. Bei Kaufvertragsabschluss wird eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. (19%) für den Käufer unmittelbar nach Beurkundung des not. Kaufvertrags zur Zahlung fällig.

Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr gehobenen Wohnlage Hückeswagens. Der Dierl ist eine ruhige Siedlung. Hier können die Kinder noch beruhigt draußen auf der Straße spielen. Weiträumige Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Das Stadtzentrum ist innerhalb weniger Fußminuten erreichbar. Spielplatz, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe

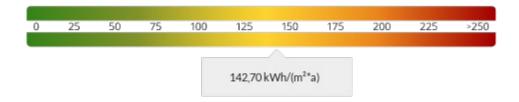
Nachbarstädte sind Radevormwald, Wipperfürth, Wermelskirchen und Remscheid; die Großstadt Köln befindet sich in ca. 40 km Entfernung. Die Bundesstraße 237 und die Bundesstraße 483 führen durch Hückeswagen. Zur Verbesserung der Verkehrsführung wurde im Mai 2011 der Bau einer äußeren Ortsumgehung und einer Stadtstraße (innere Ortsumgehung) fertig gestellt. Der ÖPNV der Stadt wird durch Busse des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg und seit 2010 durch einen Bürgerbus gewährleistet. Ärzte, Apotheken, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind sehr gut zu erreichen. Kindergärten, -tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sind natürlich in Hückeswagen vorhanden. Ihre Freizeit können Sie bei ausgiebigen Wanderungen entlang der Wupper oder der Bevertalsperre mit Möglichkeiten zum Schwimmen, Segeln, Rudern oder Tauchen verbringen. Zudem befinden sich in Hückeswagen ein 18-Loch-Golfplatz, ein Freizeitbad,



Fitnesscentren und diverse Sportvereine. Aber auch an das kulturelle Leben wird hier gedacht. So finden zahlreiche Veranstaltungen in der Hückeswagener Mehrzweckhalle, jährlich wiederkehrende Feste auf und um den Schlossplatz sowie Schlosskonzerte und Theateraufführungen statt.



Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf 142,70 kWh/(m^{2*}a)

Hauptenergieträger gas

Heizungsart zentral, fussboden

Energieeffizienzklasse E

Gültig bis 27.12.2026

Ihr Ansprechpartner

Name Sabine Fleck

Telefon +49(2193) 1224

Ort 42929 Wermelskirchen

E-Mail Immobilien-Fleck@t-online.de

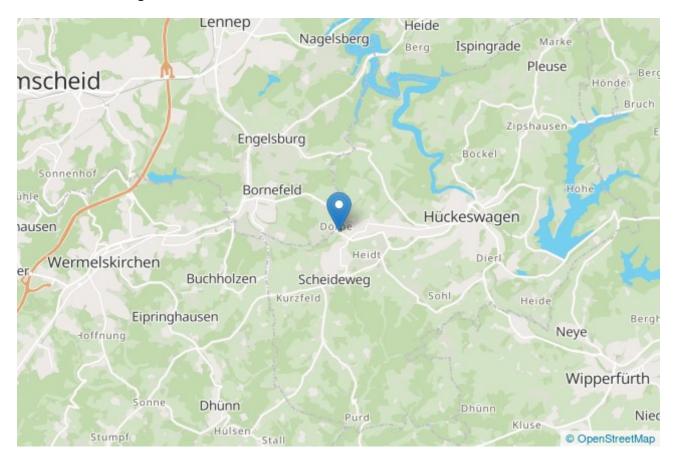
Homepage https://www.immo-fleck.de

ы www.immo-fleck.de



Lage und Umgebung

42499 Hückeswagen







IMMOBILIEN FLECK

Hausansicht



Hausansicht





Wintergarten



Garten





Wohnzimmer



Eingangsbereich





Treppe



Seitenansicht





Wintergarten



Küche





Gäste-WC



Makro-Ansicht





Diele OG



1. Kinderziemmer OG







2.Kinderzimmer OG





Bad OG



Bad





Gartenansicht

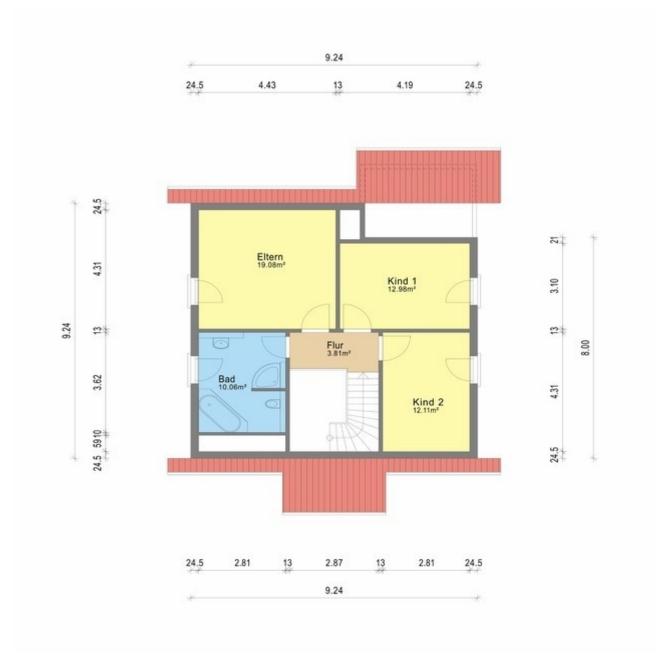


Pläne und Grundrisse



EG





1. OG