



Immobilien-Exposé

**Eindrucksvolles Einfamilienhaus in
gehobener Wohnlage von Hückeswagen**

Objekt-Nr.:
56430

Haus zum Kauf

in 42499 Hückeswagen



IMMOBILIEN FLECK



Details

Provisionspflichtig

Wasch/Trockenraum

Wintergarten

Abstellraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% des Kaufpreises

Wohnfläche (ca.)

126 m²

Zimmer

4

Gesamtfläche (ca.)

146 m²

Grundstück (ca.)

612 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

2004

Garagenanzahl

2

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Zustand

modernisiert

Unterkellert

Nein

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Offene Küche

Boden

Fliesen

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

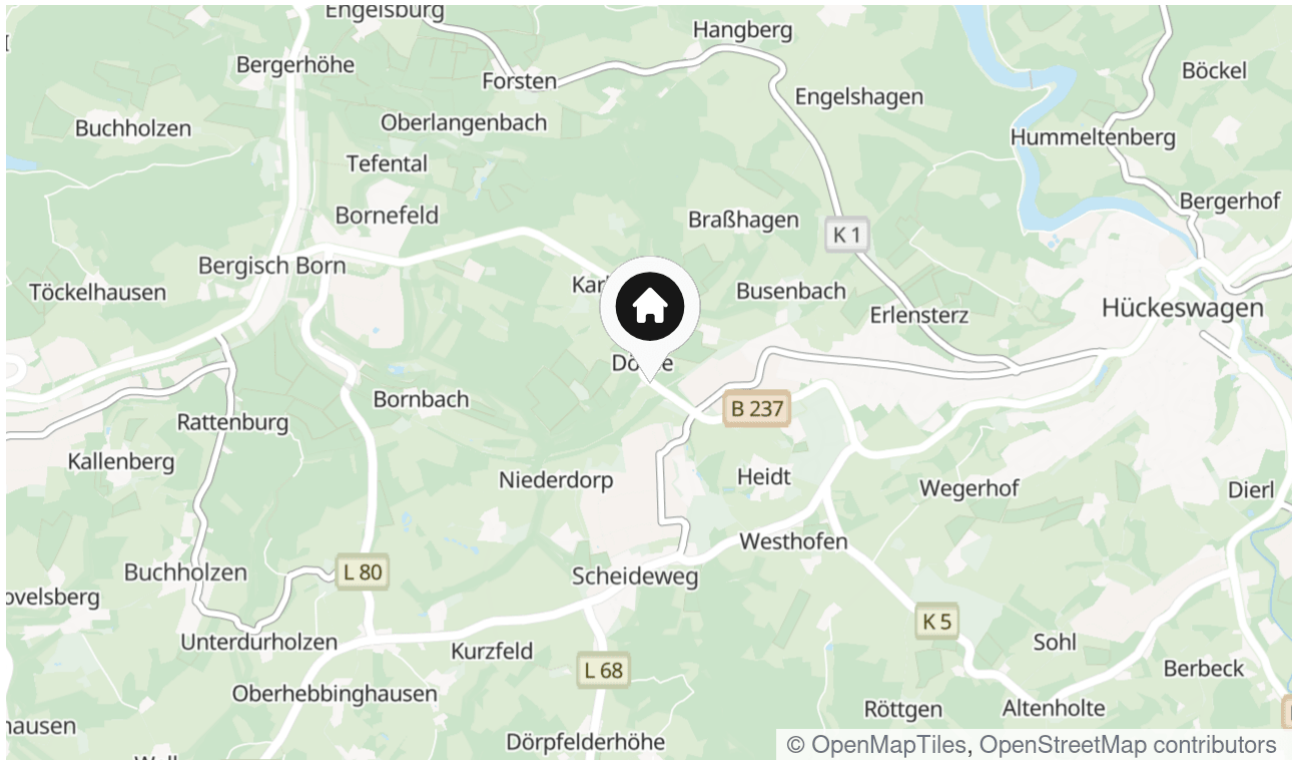
Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt und das Obergeschoss über eine Gaszentralheizung. Die helle Eichentreppe führt zu den Schlafräumen des Hauses. Hier finden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit einer Eckbadewanne und Dusche. Hier können Sie einziehen 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 & Umgebung

42499 Hückeswagen

Das Haus befindet sich in einer sehr gehobenen Wohnlage Hückeswegens. 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 Hückeswegener Mehrzweckhalle, jährlich wiederkehrende Feste auf und um den Schlossplatz sowie Schlosskonzerte und Theateraufführungen statt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

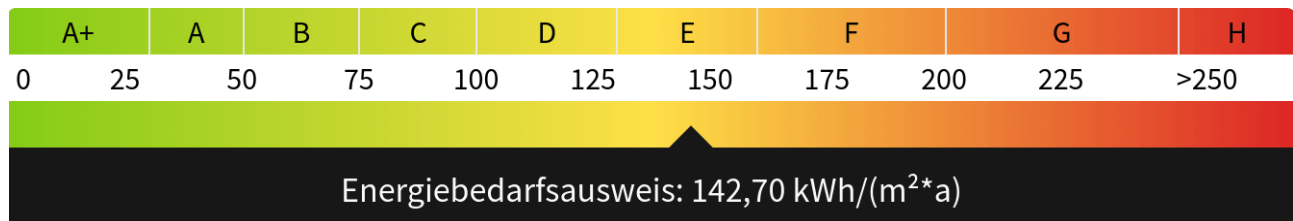
Energieausweis

Endenergiebedarf
142,70 kWh/(m²*a)

Hauptenergieträger
gas

Heizungsart
zentral, fussboden

Gültig bis
27.12.2026





IMMOBILIEN FLECK

Hausansicht



Hausansicht



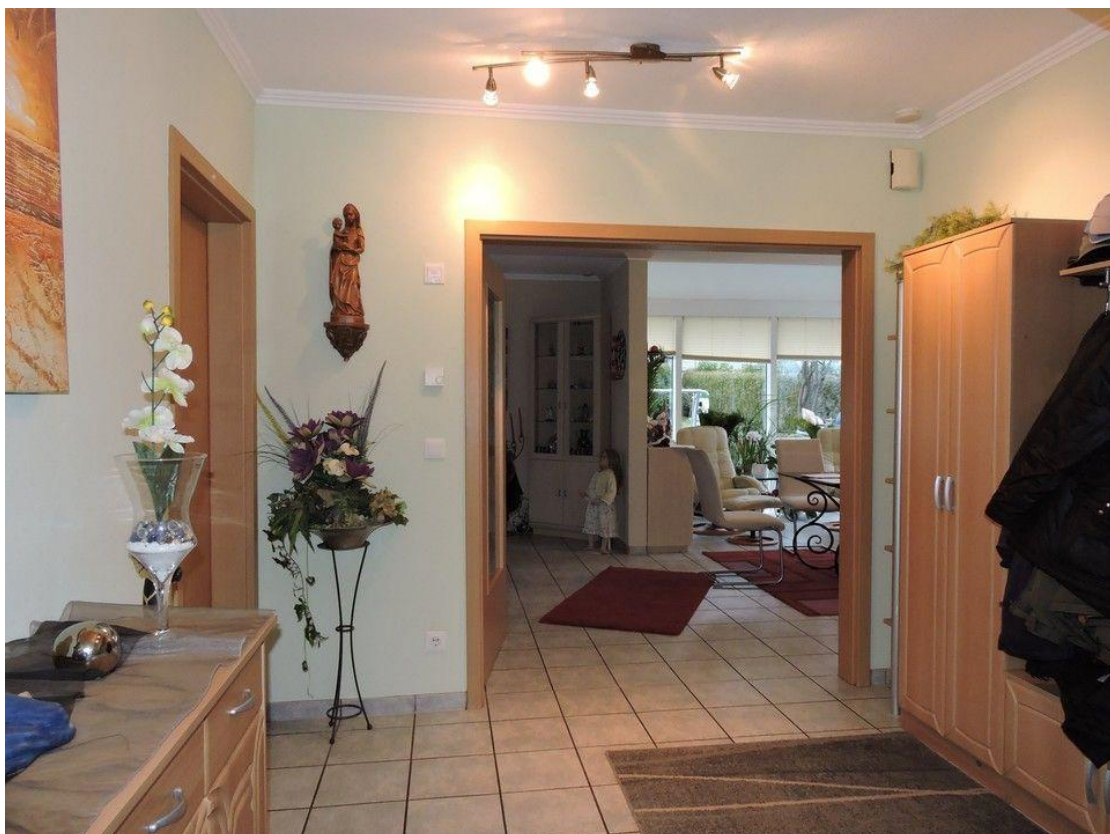
Wintergarten



Garten



Wohnzimmer



Eingangsbereich



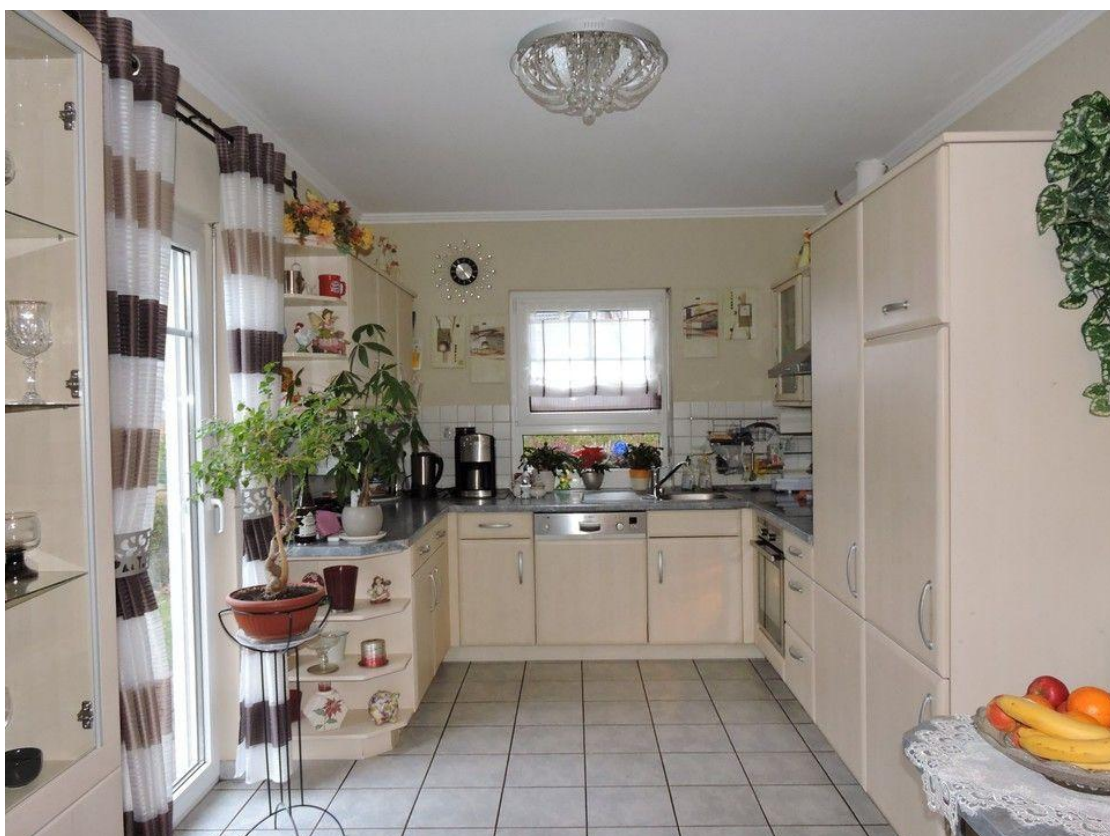
Treppe



Seitenansicht



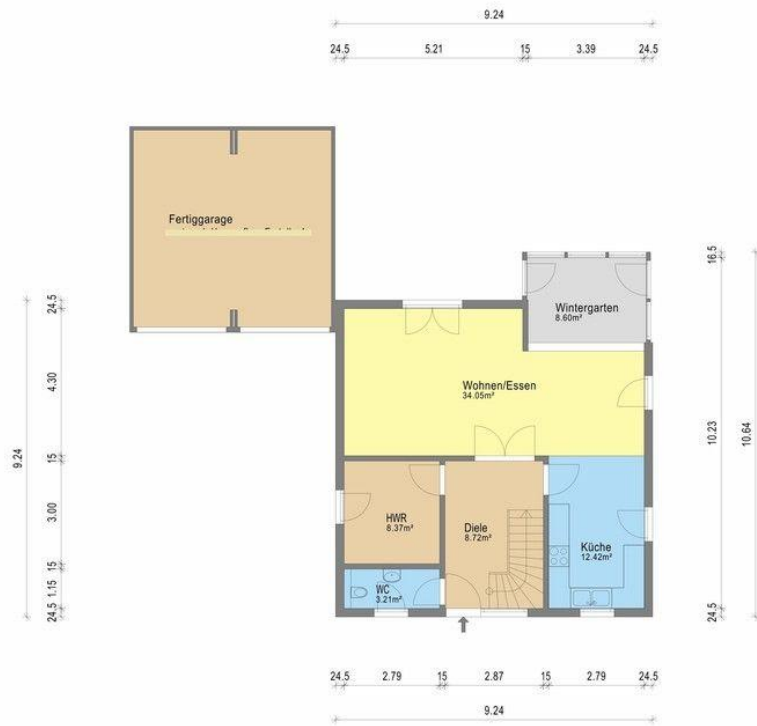
Wintergarten



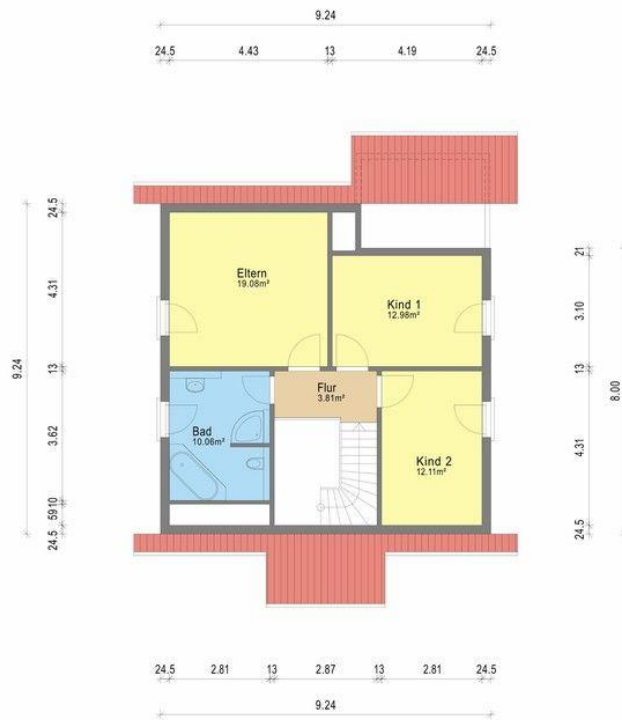
Küche



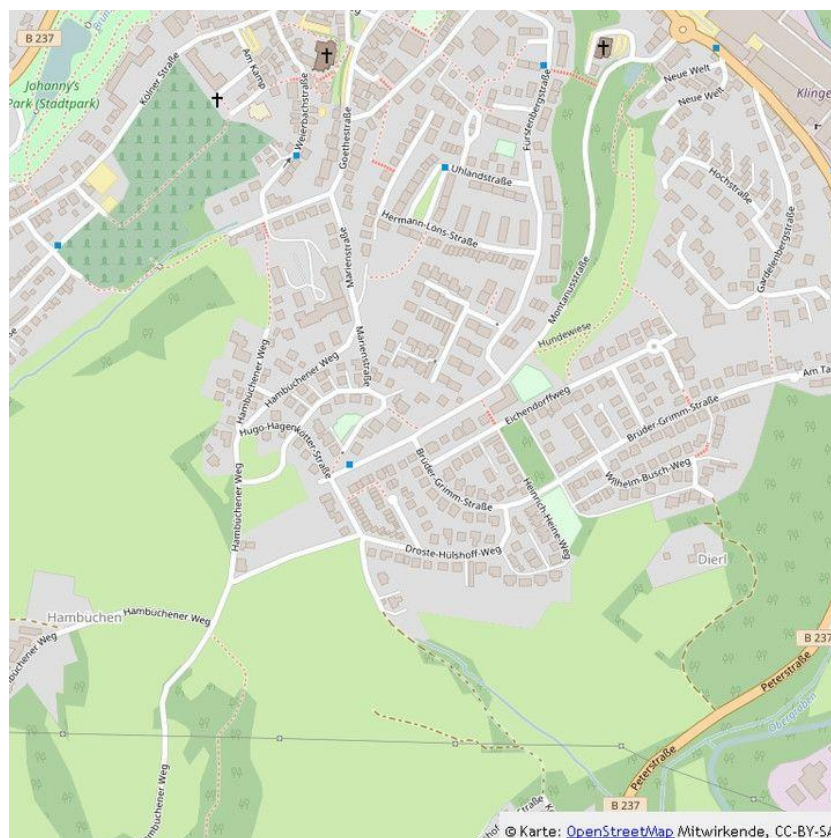
Gäste-WC



EG



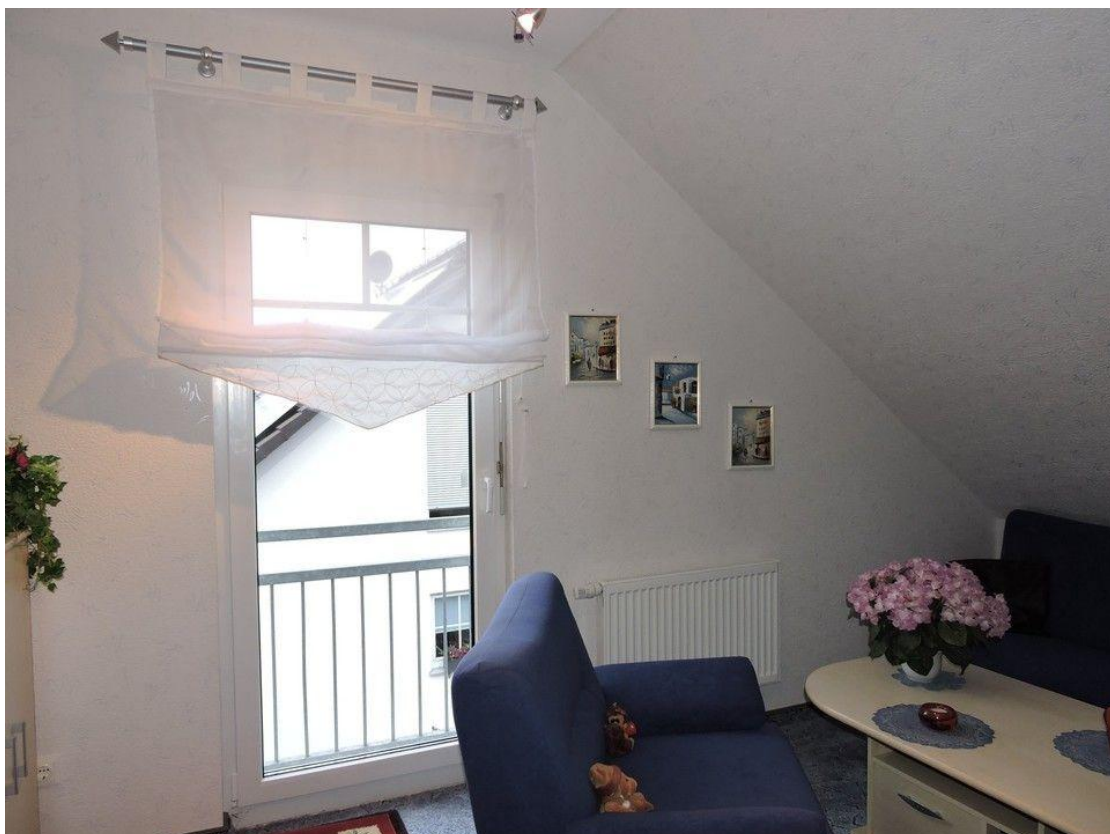
1. OG



Makro-Ansicht



Diele OG



1. Kinderzimmer OG



2. Kinderzimmer OG



Bad OG



Bad



Gartenansicht

Kontakt

Immobilien Sabine Fleck / Börse

Ketzberg 60
42929 Wermelskirchen
Telefon: +49(2193) 1224
E-Mail: Immobilien-Fleck@t-online.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sabine Fleck

Impressum

www.immo-fleck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-fleck.de

