

Exposé

Reihenhaus in Hückelhoven

Saniertes Reihenmittelhaus in Hückelhoven Ratheim



Objekt-Nr. **OM-471169**

Reihenhaus

Verkauf: **268.000 €**

Ansprechpartner:
Ramona Leven

41836 Hückelhoven
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	207,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	89,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenmittelhaus vereint zeitgemäßes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine schöne Lage in einer gepflegten Wohngegend – ideal für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und ein naturnahes Umfeld legen.

Auf rund 90 Quadratmetern Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einem großzügigen und familienfreundlichen Grundriss. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Der angrenzende Essbereich und Küche (bereits mit einer Einbauküche ausgestattet) fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.

Ein echtes Highlight sind die zwei vorhandene Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC, das den Alltag spürbar erleichtert.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Untergeschoss stehen Ihnen weitere 30 m² Nutzfläche zur Verfügung, inklusive einem modernen Badezimmer (Dusche und Wanne) und zwei Räumen die z.B. als Büro, Partyraum oder Spielzimmer genutzt werden können.

Das Haus ist zudem technisch gut ausgestattet: Die Fenster wurden im Jahr 2022/2024 erneuert, und eine Photovoltaikanlage unterstützt eine effiziente Energieversorgung.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt sowie laufend modernisiert und renoviert. Dadurch präsentiert sich das Haus in einem sehr guten Gesamtzustand!

Ausstattung

- großzügig geschnittene Raumaufteilung
 - zwei Bäder (eins davon mit Wellnessdusche und Wanne) mit separatem Gäste-WC
 - Einbauküche
 - Fenster inklusive Insektenschutz aus 2022 bzw. Dachfenster 2024
 - Photovoltaik und Elektroinstallation aus 2024
- Gasheizung 2022
- Dach Wintergarten 2025 erneuert
 - Modernes Bad und Hobbyräume im Keller
 - Traumhaft angelegter Garten mit Gartenhaus

Weitere Angaben

- Separate WCs: 1
- Objektzustand: gepflegt
- Qualität der Ausstattung: Standard
- Grundstücksfläche: ca. 120 m²
- Nutzfläche: ca. 30 m² (ausgebaute Kellerräume)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der ausgewiesene Kaufpreis gilt als Verhandlungsbasis

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Hückelhoven – einem Umfeld, das insbesondere bei Familien sehr geschätzt wird. Geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und viel Grün, bietet die Umgebung eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die nahe Waldrandlage: Nur ca 200 m vom Haus entfernt beginnen weitläufige Wald- und Grünflächen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder spontanen Abenteuern mit Kindern einladen. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen mit einem hohen Erholungswert direkt vor der eigenen Haustür – ein echtes Plus für Familien und Naturliebhaber.

Darüber hinaus sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken, größtenteils sogar fußläufig, schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. (Fahrzeit zur A46 5 Minuten)

Insgesamt vereint diese Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer guten Anbindung – die perfekte Kombination für ein langfristig attraktives Zuhause.

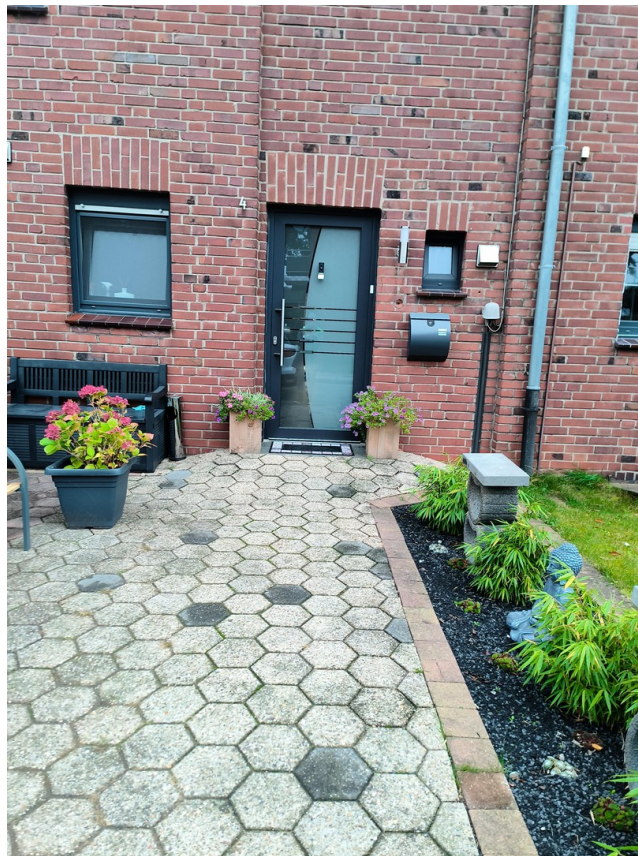
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,82 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

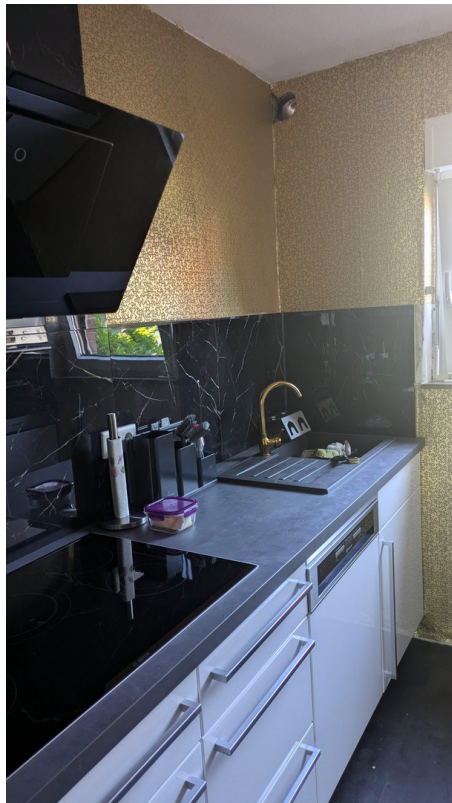


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



1 OG Bad

Exposé - Galerie



1 OG Durchgangszimmer



1 OG Durchgangszimmer

Exposé - Galerie



1 OG Schlafzimmer



Bad Keller



Bad Keller

Exposé - Galerie



Bad Keller



Bad Keller

Exposé - Galerie



Keller Flur



Keller Flur



Keller Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Keller Büro



Keller Waschküche

Exposé - Galerie



Keller Solaranlage



Rückansicht Haus

Exposé - Galerie

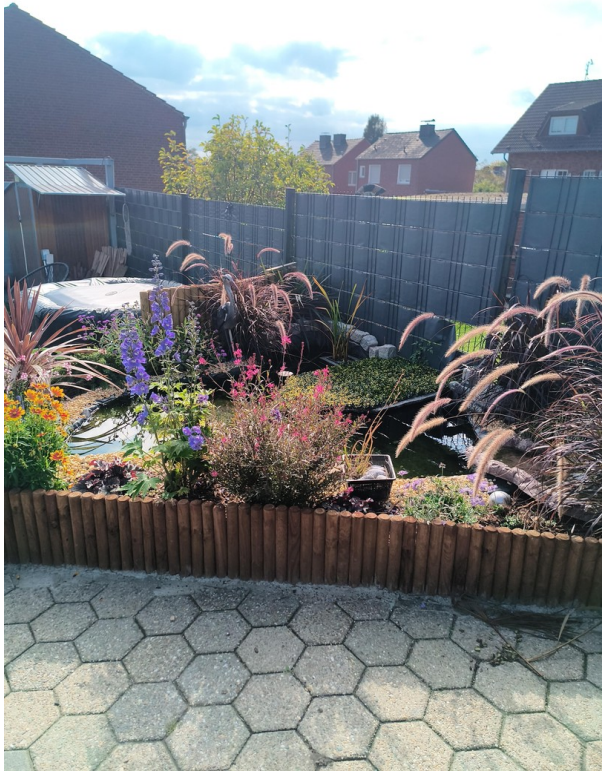


Garten

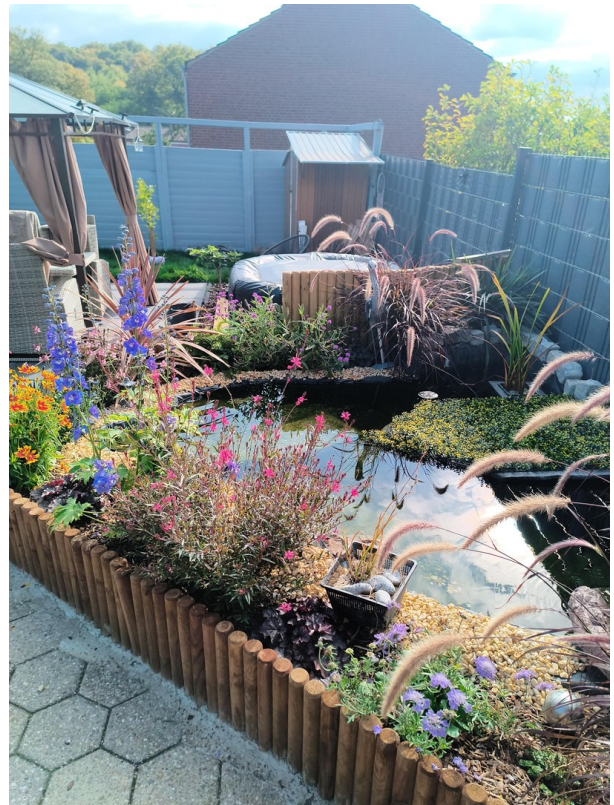


Garten

Exposé - Galerie



Garten

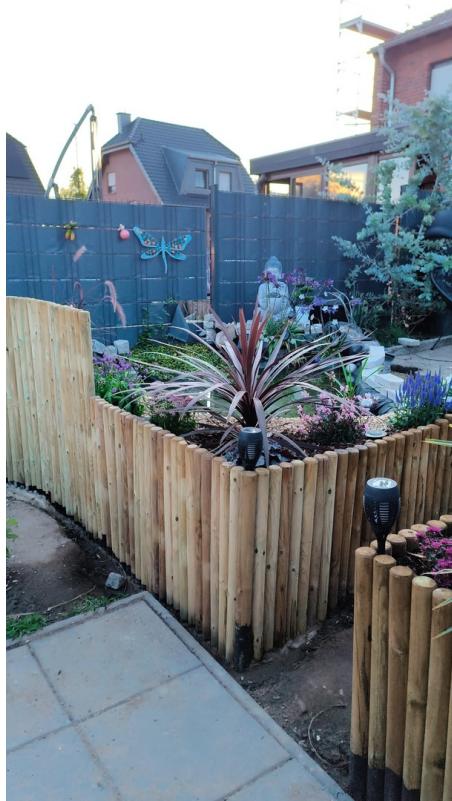


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Grundrisse

42500107-1003324, Stettiner Str. 4, 41836 Hückelhoven

Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

42500107-1003324, Stettiner Str. 4, 41836 Hückelhoven

Grundriss Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

42500107-1003324, Stettiner Str. 4, 41836 Hückelhoven

Grundriss OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Anhänge

1.

Marktpreiseinschätzung



Wohnimmobilie / Reihenmittelhaus

41836 Hückelhoven, Stettiner Str. 4,

Überreicht durch:

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Cindy Abbasoglu

Telefon:

Mobil: 0179/2020972

E-Mail: cindy.abbasoglu@db.com

Internet: www.deutsche-bank-immobilien.de/erkelenz

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	3
2	Bodenwert.....	5
3	Sachwertverfahren.....	6
4	Vergleichswertverfahren	8
5	Zusammenfassung	9
6	Datenherkunft und Kontaktinformationen	10
7	Erläuterungen und Bemerkungen.....	11

1 Objektangaben

Objekt in	41836 Hückelhoven, Stettiner Str. 4	
Objekttyp	Wohnimmobilie / Reihenmittelhaus	
Geschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dach	nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Unterkellerung	unterkellert	
Bauweise	Massivbauweise	
Ausstattung	mittel (3,00)	
Objektzustand	gut	
Wohnfläche	89 m ²	
Grundstücksfläche	207 m ²	
Baujahr	1964	
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1993	
Gesamtnutzungsdauer	80	
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	48 Jahre	
Modernisierungen durchgeführt	ja	
Modernisierungsmaßnahme	Umfang	Modernisierungsjahr
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	überwiegend	2021
Modernisierung der Fenster	überwiegend	2021
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	mittel	2024
Modernisierung der Heizungsanlage	überwiegend	2021
Modernisierung von Bädern	mittel	2023
Modernisierungsgrad	mittel (8 Punkte)	

Verwendung	Eigennutzung
Vermietbarkeit	gut
Verwertbarkeit	gut
Drittverwendungsfähigkeit	gut
Besichtigt am	Innen- und Außenbesichtigung 22.10.2025 durch Cindy Abbasoglu

2 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	Grundstückswert*	
		€/m ²	€
Grundstück	207,00	220,00	45.540

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

45.540

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 220,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025

3 Sachwertverfahren

Neubauwert

Hauptgebäude		301.527 €
Nebengebäude (ohne Garagen)		0 €
Garagen/Stellplätze		€
Neubauwert Gesamt		301.527 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		180.916 €
+ Außenanlagen	5,00%	9.045 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		189.961 €
+ Bodenwert		45.540 €
vorläufiger Sachwert		235.501 €
Marktanpassung	11,00%	25.905 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		261.406 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ sonstige Wertzuschläge		
Gartenneuanlage		8.000 €
Sachwert (im Volleigentum)		269.406 €
Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung		269.406 €

Zeitwert bauliche Anlagen in €: 180.916

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m ²	€/m ² (Stk.)	%BNK		
Reihenmittelhaus	249,00	1.035	17,00	301.527	180.916

Bodenwert in €: 45.540

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	207,00	220,00	45.540

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	3.12 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	100%
Fiktives Baujahr	1993
Ausstattung	mittel (3,00)

Gewerk	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		x	x			23
Dach			x			15
Fenster und Außentüren			x	x		11
Innenwände und -türen			x			11
Deckenkonstruktion und Treppen		x	x			11
Fußböden			x			5
Sanitäreinrichtungen			x			9
Heizung			x	x		9
Sonstige technische Ausstattungen			x			6
Kostenkennwert Stufe (€/m ² BGF)	431	478	547	662	824	

Herstellungskosten im Basisjahr	546 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8960 (Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.035 €/m ² BGF
Herstellungskosten ohne Baunebenkosten	

4 Vergleichswertverfahren

4.1 Vergleichswert Detaillierung der Angaben

5 Zusammenfassung

Indikativer Marktpreis	269.000 € auf Basis Sachwertverfahren
------------------------	---------------------------------------

Bewertungstichtag 22.10.2025

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der indikative Marktpreis auf Basis eines Sachwertverfahrens ermittelt. Es handelt sich dabei um ein Substanzwertverfahren, welches primär bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Eigennutzung zur Anwendung kommt.

Der ausgewiesene indikative Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Die Marktpreiseinschätzung stellt **kein** Immobilien-Gutachten dar.

Für die Ermittlung des Marktpreises wurde eine Unterstützungssoftware der Firma on-geo GmbH eingesetzt.

6 Datenherkunft und Kontaktinformationen

Amtliche Flurstücksinformationen etc.

Vermessungs- und Katasteramt

des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,
in der sich das Objekt befindet

Amtliche Bodenrichtwerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

der Stadt, in der sich das Objekt befindet

Grundbuchauszug

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch

Des Amtsgerichtsbezirkes,
in dem sich das Objekt befindet

- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Altlastenauskünfte

Umweltamt / Bauamt (je nach regionaler Spezifika)

der Stadt, in der sich das Objekt befindet

- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für Karten, Daten, Auszüge etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Erfurt
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

E-Mail: kontakt@on-geo.de

www.on-geo.de

7 Erläuterungen und Bemerkungen

Allgemein

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße und den Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird bei gegebener Notwendigkeit in Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit einem verminderten Ansatz des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

Sachwert

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen drückt den synthetischen aktuellen Wert aller baulichen Anlagen aus.

BGF (Bruttogrundfläche)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse (Grundrissebenen) eines Bauwerks. Eine explizite Berechnung der BGF erfolgt nicht. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, die für die Marktpreisermittlung vorgelegt wurden, ersichtlich, erfolgt eine Schätzung.

NHK (Normalherstellungskosten)

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes erfolgt auf Basis der NHK 2010 gemäß der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (05.09.2012).

Zeitwert

Der Zeitwert ist die Summe aller Gebäudeteile (inkl. Garage etc.) zum Stichtag der Bewertung und wird aus dem Gebäudewert und der zeitbedingten Wertminderung ermittelt. Die Alterswertminderung wird linear gebildet.

Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Der Wert ergibt sich aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen zuzüglich eines prozentualen Wertansatzes für Außenanlagen.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Marktes und drückt sich in Prozent der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen aus.

Marktangepasster Sachwert

Ist der um die Marktanpassung ergänzte vorläufige Sachwert.

Zeitwert besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind in den Normalherstellungskosten nicht enthaltene Gauben, Erker, Außentreppen und weitere, welche gesondert mit ihrem aktuellen Wert zum Ansatz gebracht werden.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Sachwertverfahrens ermittelt. Es handelt sich dabei um ein Substanzwertverfahren, welches primär bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Eigennutzung zur Anwendung kommt.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Sachwert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Preisermittlung dar.

Bemerkungen

Hinweise zum lastenfreien Marktpreis

Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgenannten Lasten ist nicht Gegenstand der Marktpreiseinschätzung.

Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktpreises und Marktpreiseinschätzung dienen ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreiseinschätzung ist **ausschließlich** zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreiseinschätzung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar. Die Einschätzung basiert maßgeblich auf den Angaben des Objekteigentümers. Diese Angaben sind durch Deutsche Bank Immobilien GmbH oder die für Deutsche Bank Immobilien GmbH tätigen Makler nicht noch mal überprüft worden. Insoweit übernimmt Deutsche Bank Immobilien GmbH und die für Deutsche Bank Immobilien GmbH tätigen Makler keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben und / oder für Fehler aufgrund dieser Angaben und der daraus resultierenden fehlerhaften Marktpreiseinschätzung. Dies gilt insbesondere auch für etwaige Ansprüche Dritter, die diese Marktpreiseinschätzung von dem Immobilieneigentümer erhalten haben (z.B. den Käufer). Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt.