

## PHI AACHEN - Charmanter Bahnhof mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten in Hückelhoven!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 349.000,-
Kaufpreis pro Fläche	€ 722,57 (m <sup>2</sup> )

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	127,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	355,53 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	483 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.111 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	58,84 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	424,16 m <sup>2</sup>
Baujahr	1927
Zustand des Objektes	Entkernt
Verkaufsstatus	offen

### Ausstattung

Unterkellert	teils
--------------	-------

## Objektbeschreibung

Charmanter Bahnhof mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten in Hückelhoven!

Der im Jahre 1927 erbaute Bahnhof befindet sich auf einem 1111 m<sup>2</sup> großem Grundstück in zentraler Lage von Hückelhoven-Ratheim. Im Erdgeschoss befindet sich eine 194 m<sup>2</sup> große Fläche, welche zu Wohn- oder Gewerbezwecke genutzt werden kann, sowie eine 102 m<sup>2</sup> große Halle, die ein gastronomisches Konzept mit Veranstaltungsfläche hervorragend ergänzt. Durch ein separiertes Treppenhaus gelangen Sie in das 84 m<sup>2</sup> große Obergeschoss und das 44 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss. Das Gebäude ist bereits entkernt und teilsaniert, somit lässt sich der Ausbau sofort realisieren. Überbleibsel wie ein historisches Stellwerk oder eine alte Gepäckannahme verleihen dem Objekt einen einzigartigen Charme. Sie möchten die Geschichte eines stillgelegten Bahnhofs neu gestalten? Dann verwirklichen Sie Ihre Visionen in diesem historischen Entwicklungsobjekt! Der Kaufpreis liegt bei 349.000,- Euro. Für Detailfragen und einen persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter 0241 40087-0 von Montag bis Sonntag von 7 – 22 Uhr.

Energieausweis nicht erforderlich!

## Lage

Infrastruktur:

Dist. Kindergarten (km): 0,72

Dist. Grundschule (km): 0,80

Dist. Gymnasium (km): 2,90

Dist. Gesamtschule (km): 0,80

Dist. Park / Grünfläche (km): 0,50

Dist. Bus (km): 0,40

Dist. Autobahn (km): 0,87

Die Stadt Hückelhoven gehört mit 11 Stadtteilen zum Kreis Heinsberg. Innerhalb einer Autostunde sind Städte wie Düsseldorf, Köln, Maastricht, Lüttich; Eindhoven und Mönchengladbach erreichbar. Die Stadtteile Baal und Brachelen bieten einen Bahnanschluss an die Strecke Düsseldorf-Aachen. Eine Autobahnanbindung wird über die Bundesstraße 57 und 221, an die A 46 direkt erreicht. Die Stadt Hückelhoven ist mit rund 40.000 Einwohnern ein sehr beliebter Wohnort, für Familien und Paare. Die Stadt hat neben vielen Einkaufsmöglichkeiten alle Schulformen, Kindergärten, zahlreichen Fachärzte sowie eine umfangreiche Versorgung im Alter zu bieten. Das kulturelle Angebot wird mit mehreren Museen und einer Stadtbibliothek abgerundet. Hückelhoven, die Stadt im Grünen, bietet neben den ausgiebigen Wanderwegen verschiedene Fahrradrouten entlang der Rur, welche das Stadtgebiet durchfließt. So können nicht nur Naturliebhaber auf Ihre Kosten kommen, sondern auch Wassersportarten wie Raften auf der Rur, das Segeln auf dem Adolfosee in Ratheim, sowie auf dem Baggersee in Brachelen, wahrgenommen werden. Das breit gefächerte Freizeitangebot in Hückelhoven wird mit einem Freizeitbad in der Innenstadt sowie einem Naturseebad Kapbusch, mit einem sandigen Ufer abgerundet.

## Ausstattung

Details auf einen Blick:

- gute Infrastruktur
  - großes Grundstück in begehrter Lage
  - großzügige Mehrzweckflächen
  - Fernwärmeanschluss möglich
  - entkerntes / teilsaniertes Gebäude
  - Notausstiegsfenster im Dachgeschoss
  - Ausbaupotenzial
  - Charakteristische Highlights
- und vieles mehr

## Sonstiges

Eigentümer aufgepasst: Kennen Sie den optimalen Marktwert Ihrer Immobilie?

Umgebaut? Renoviert? Zinsfestschreibung läuft aus? Ihre Lebenssituation hat sich geändert? Oder Sie sind einfach nur neugierig?

Als Immobilienprofis verstehen wir unser Geschäft und ermitteln den optimalen Verkaufspreis für Ihre Immobilie - auf Wunsch auch mit Preisgarantie!

Gleich anrufen und informieren. Sie erreichen unsere Experten unter: 0241 40087-0 oder ganz komfortabel unter [www.phi24.de/immobilienbewertung-aachen](http://www.phi24.de/immobilienbewertung-aachen)

## Anbieter

PH Immobiliengesellschaft mbH  
Trierer Straße 622  
52078 Aachen

Zentrale

0241 / 400 87 - 0

Fax

E-Mail

[info@phi24.de](mailto:info@phi24.de)

Webseite

[www.phi24.de](http://www.phi24.de)

