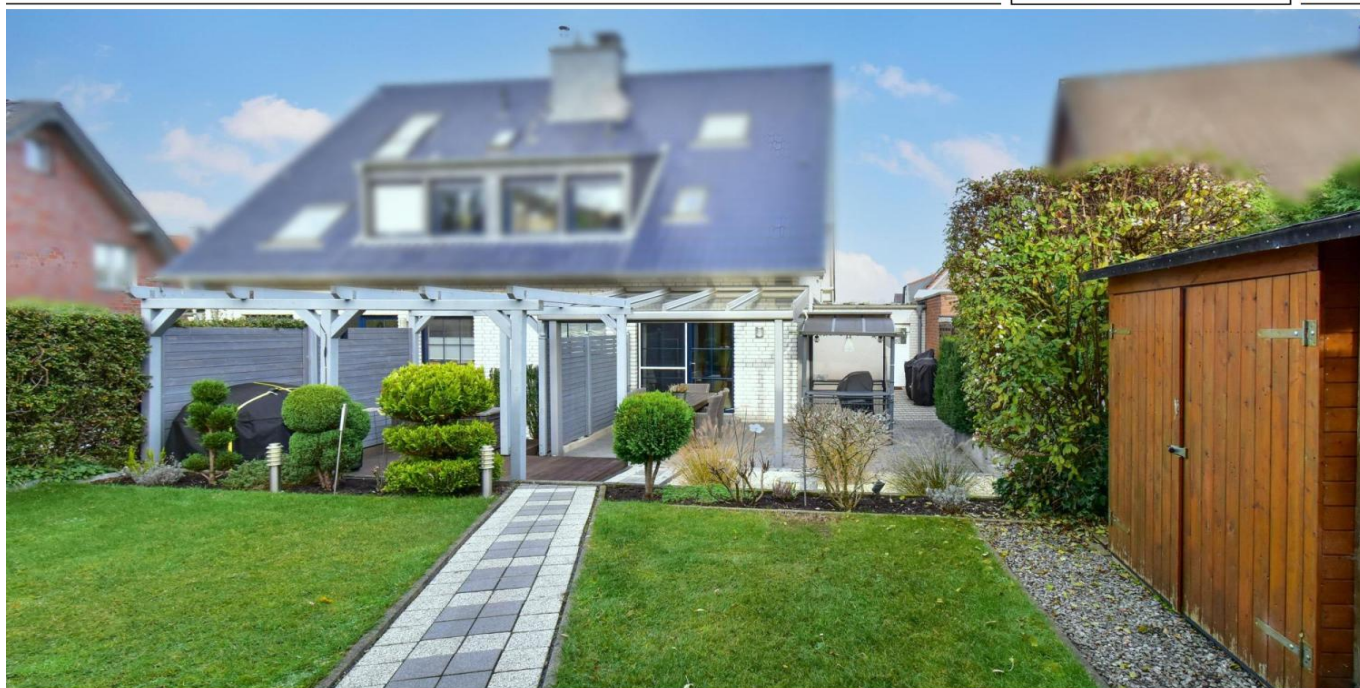


Hünxe

# Traumhafte Maisonette-Wohnung mit Garten in bester Lage!

Objektnummer: 25174020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25174020   |
| Wohnfläche   | ca. 102 m² |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2001       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 379.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Maisonette                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 112.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.11.2032       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



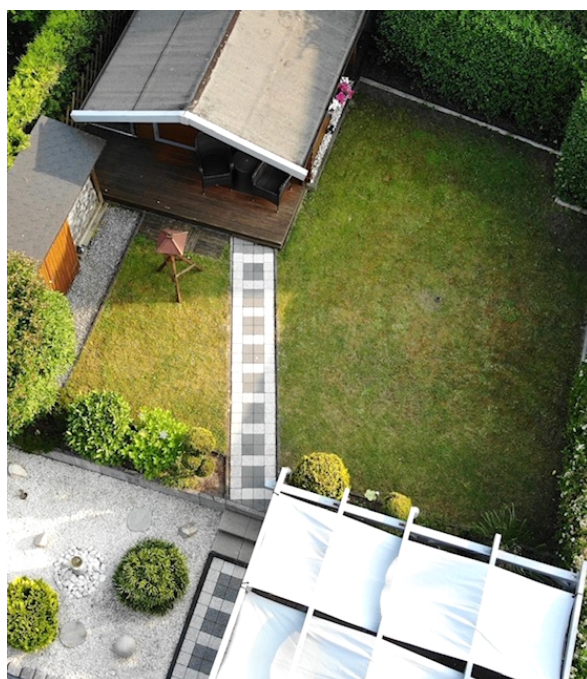
Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



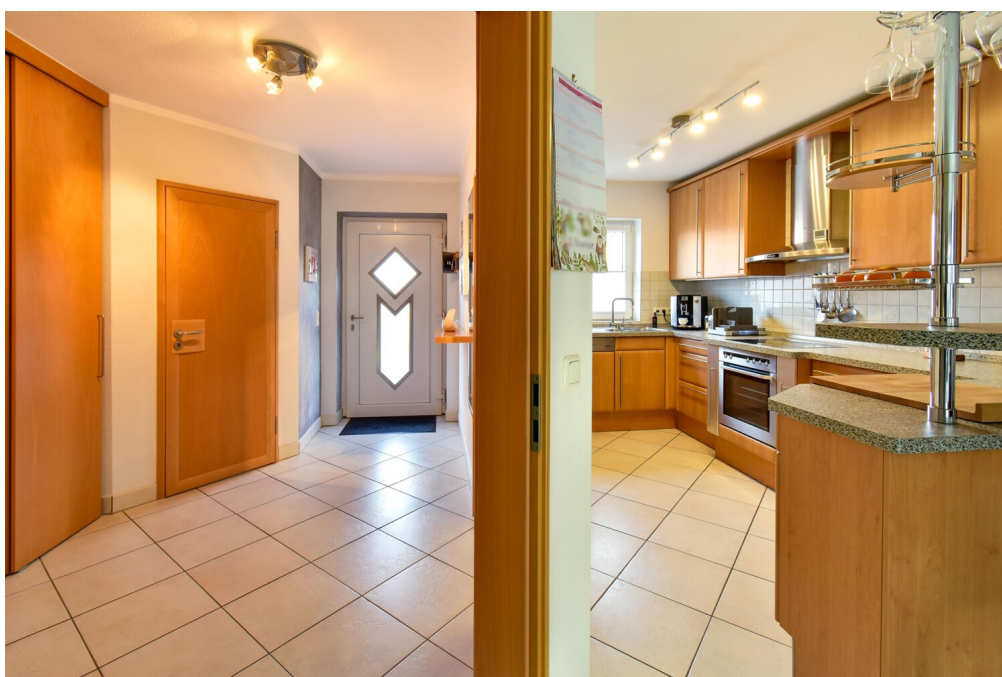
Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*



Finanzierung berechnen



Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreiparteienhaus mit angenehmer Nachbarschaft. Hier wohnen Sie wie im eigenen Haus. Die sehr gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 2001 bietet Ihnen auf ca. 102m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnerlebnis in einem ansprechenden und bevorzugten Wohnumfeld. Die Immobilie vereint gehobene Ausstattungsqualität, durchdachten Grundriss und eine attraktive Raumaufteilung für vielfältige Lebensmodelle – ideal sowohl für Paare als auch für kleine Familien.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und dem Garten, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet wird. Hier steht ausreichend Platz für Ihre individuelle Möblierung zur Verfügung und der gemütliche Heizkamin sorgt für zusätzliche Wärme an kalten Tagen. Die Küche grenzt offen an und ist durch ihre praktische Aufteilung optimal nutzbar. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie ins Souterrain. Dort finden Sie zwei Schlafzimmer, eines davon mit angrenzendem Ankleidebereich, die Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe bieten. Beide Schlafräume sind flexibel gestaltbar, beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Tageslicht-Badezimmer wurde mit hochwertigen Sanitärusername ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine geräumige Badewanne und ein Bidet.

Die gesamte Wohnung wird mittels moderner Fußbodenheizung beheizt, die für ein behagliches Wohnklima sorgt und gleichzeitig energiesparend arbeitet. Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen Hauswirtschaftsraum im Souterrain sowie ausreichend Stauflächen für Haushaltsutensilien oder Vorräte. In einem Stauraum unter der Treppe ist die eigene Gastherme untergebracht. Der liebevoll angelegte, eigene Garten (Sondernutzungsrecht) mit Süd-Ausrichtung, großem, beschattbaren Terrassenbereich und einem gemütlichen Gartenhaus, bietet viel Platz zum Entspannen. Eine auch vom Garten aus begehbbare Garage und der Stellplatz davor runden dieses einzigartige Angebot ab.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab Spätsommer/Herbst 2026 bezugsfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit, ohne größeren Renovierungsaufwand einzuziehen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser ansprechenden Maisonette-Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Ausstattung und Details

Die Wohnung besticht mit Ihrem gepflegten Ambiente und einer hochwertigen, komfortablen Ausstattung. Fliesen und geschmackvolle Wandgestaltungen unterstreichen die Gesamtwirkung der Immobilie. Die Beheizung erfolgt über eine eigene, 2019 erneuerte Gastherme inkl. Warmwasseraufbereitung als Fußbodenheizung. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast und verfügen über elektrische Rollläden. An sonnigen Tagen ist die Terrasse mit einer Markise beschattbar. Der Kaminofen mit 4kW sorgt für wohlige Wärme und eine versenkbare Leinwand sorgt für Kinoerlebnisse daheim.

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Alles zum Standort

Die ansprechende Maisonette-Wohnung befindet sich in zentraler, aber verkehrsberuhigter und begehrter Lage von Hünxe. Hünxe bietet einen schönen Ortskern mit allen Einkaufsmöglichkeiten und einem wöchentlichen Markt. Die Verkehrsanbindungen sind sehr gut (A3). Hünxe ist umgeben von Wiesen, Feldern und Wald, hier kann man die Freizeit sehr gut in der Natur verbringen, z.B. auf dem nahegelegenen Golfplatz. Schulen sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und garantieren eine hohe Lebensqualität im Alltag. Die Umgebung überzeugt durch eine ausgewogene Infrastruktur und eine attraktive Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahen Bereichen zur Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25174020 - 46569 Hünxe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)