

**Hamminkeln**

# Gewerbeimmobilie mit Wohneinheit und vielen Möglichkeiten!

**Objektnummer: 26174009**



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.218 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

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

Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	26174009	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Sonstige	Sonstige
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	2005	Gesamtfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Fertigteile
		Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

**Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	78.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.03.2029	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

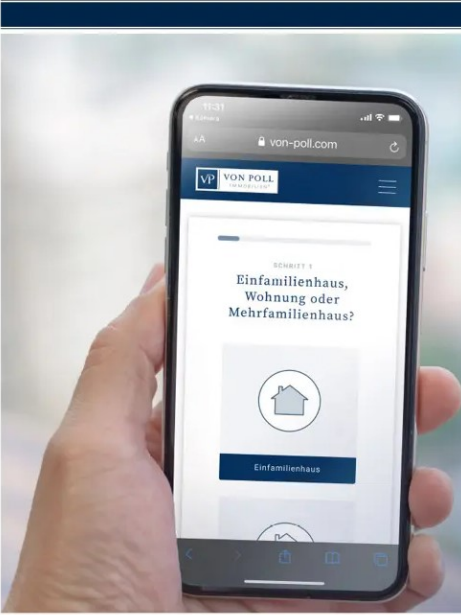


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln

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

**Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

## Ein erster Eindruck

Diese Gewerbeimmobilie bietet Ihnen die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten perfekt zu verbinden. Das Haus wurde im Jahr 2005 als Fertighaus auf einem massiven Kellergeschoss erstellt. Es bietet im Erdgeschoss eine Gewerbefläche mit ca. 102m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. 70m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht Ihnen ein großzügiger, noch nicht ausgebauter Keller mit weiteren 102m<sup>2</sup> Nutzfläche als Lager- oder Archivfläche zur Verfügung. Aufgrund der Lage im Industriegebiet, können Sie die Immobilie natürlich auch komplett gewerblich nutzen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet Ihnen 4 Räume, eine Küche, Flur, Gäste-WC und Bad. Die Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss erreichen Sie über das Treppenhaus. Dort genießen Sie Ihre Privatsphäre mit zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer mit offener Küche, Diele und ein modernes Badezimmer. Neben dem Haus kann eine Doppelgarage errichtet oder die Fläche für Stellplätze genutzt werden. Ebenso besteht auf der linken Hausseite die Möglichkeit noch eine Lagerhalle zu errichten, um weitere Nutzfläche zu erschaffen. Selbstverständlich kann die Grundstücksfläche auch anderweitig genutzt werden.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Möglichkeiten dieser gewerblichen, gepflegten Immobilie!

**Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

## Ausstattung und Details

Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Internet über Glasfaseranschluss
- zwei Bäder
- Gaszentralheizung von 2005
- Kaminofen im Erdgeschoss (derzeit ungenutzt)
- Kunststoff-Fenster mit Rollläden
- große West-Terrasse
- Oberböden mit Laminat, Vinyl oder Fliesen ausgelegt
- große, noch ungenutzte Grundstücksfläche

**Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

## Alles zum Standort

Die gepflegte Immobilie befindet sich in einem zentrumsnahen Industriegebiet am Rande der Stadt Hamminkeln. Hier wohnen und arbeiten Sie nur wenige Autominuten von der Autobahnauffahrt zur A3 entfernt und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes von Hamminkeln.

Hamminkeln verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus. Auch Kindergarten, Grundschule sind gut zur erreichen.

Alle Arten von weiterführende Schulen befinden sich in Bocholt oder Wesel und sind somit auch sehr schnell zu erreichen. Ebenso bietet die Umgebung vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26174009 - 46499 Hamminkeln**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 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)