

Hünxe

## Dreamlike maisonette apartment with garden in a prime location!

*Property ID: 25174020*



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

**PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25174020   |
| Living Space         | ca. 102 m² |
| Rooms                | 3          |
| Bedrooms             | 2          |
| Bathrooms            | 1          |
| Year of construction | 2001       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 379.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                         |

Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 112.30 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 10.11.2032         | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2001                           |



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





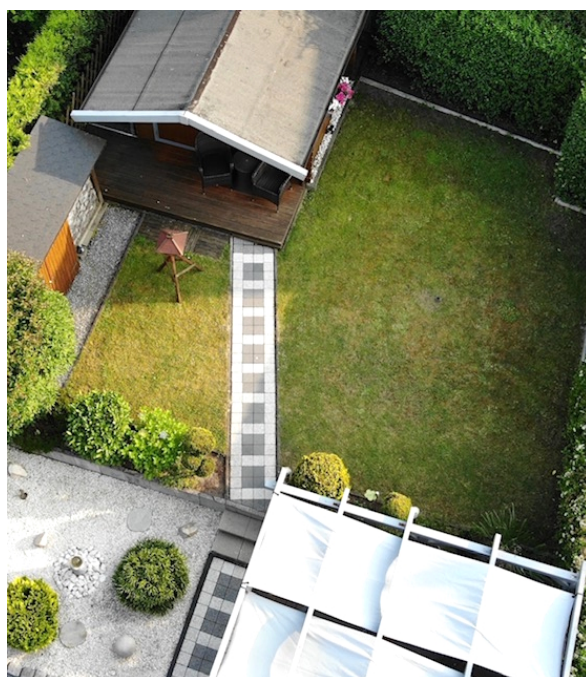
Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property





Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## The property



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



Finanzierung berechnen



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## A first impression

This exceptional maisonette apartment is located in a well-maintained three-unit building with pleasant neighbors. Here, you'll feel like you're living in your own home. Built in 2001, this meticulously maintained apartment offers approximately 102 square meters of living space, providing a comfortable living experience in an attractive and desirable residential area. The property combines high-quality finishes, a well-designed floor plan, and an appealing layout suitable for a variety of lifestyles – ideal for couples as well as small families. The apartment spans two levels. On the ground floor, you'll find the spacious living and dining area with access to the terrace and garden, which is flooded with natural light through large windows. There's ample space for your personal furnishings, and the cozy fireplace provides extra warmth on chilly days. The open-plan kitchen is perfectly suited for your needs thanks to its practical layout. A guest WC is also located on the ground floor. An internal staircase leads to the lower level, where you'll find two bedrooms, one with an adjoining dressing area, offering you privacy and tranquility. Both bedrooms can be flexibly configured, for example as children's rooms, offices, or guest rooms. The spacious, naturally lit bathroom is equipped with high-quality fixtures and features a shower, a roomy bathtub, and a bidet. The entire apartment is heated by modern underfloor heating, ensuring a comfortable living environment while also being energy-efficient. Additional features include a utility room in the basement and ample storage space for household items and supplies. The private gas boiler is housed in a storage compartment under the stairs. The lovingly landscaped, private garden (exclusive right of use) faces south, with a large, shaded terrace and a cozy garden shed, offers plenty of space to relax. A garage, accessible from the garden, and the parking space in front complete this unique offering. The apartment is expected to be available from late summer/autumn 2026 and offers you the opportunity to move in without major renovations. Please feel free to arrange a viewing appointment and see for yourself the advantages of this attractive maisonette apartment. We look forward to your inquiry!



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## Details of amenities

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.

Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## All about the location

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.



Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## Other information

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.

Property ID: 25174020 - 46569 Hünxe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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