

Hamminkeln

## Viel Platz für Natur- und Landliebhaber!

*Property ID: 25174021*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

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

**Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln**

## At a glance

Property ID	25174021	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 173 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1989
Rooms	5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC
Year of construction	1945		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	315.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1945

Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



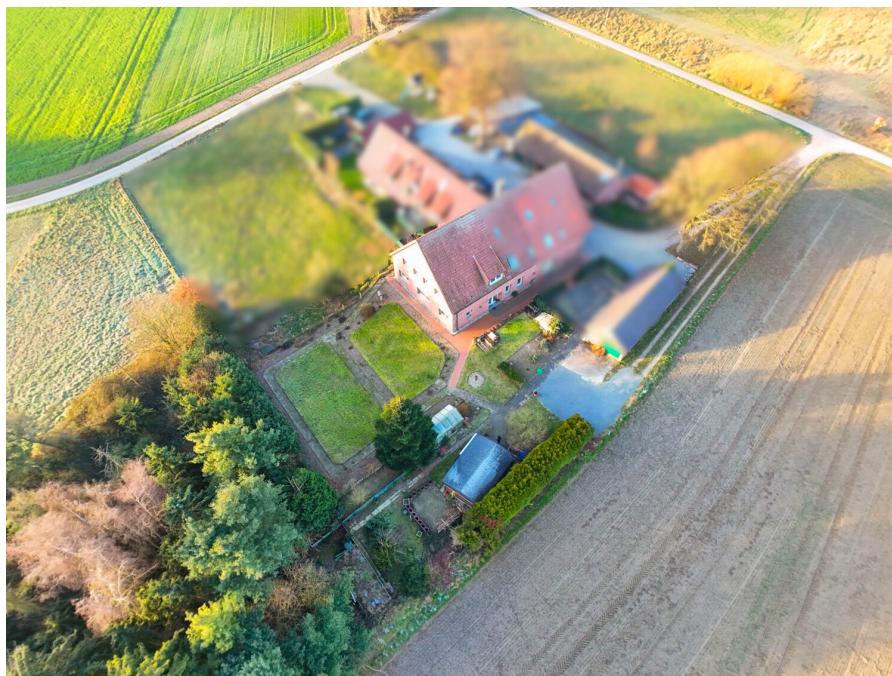
Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



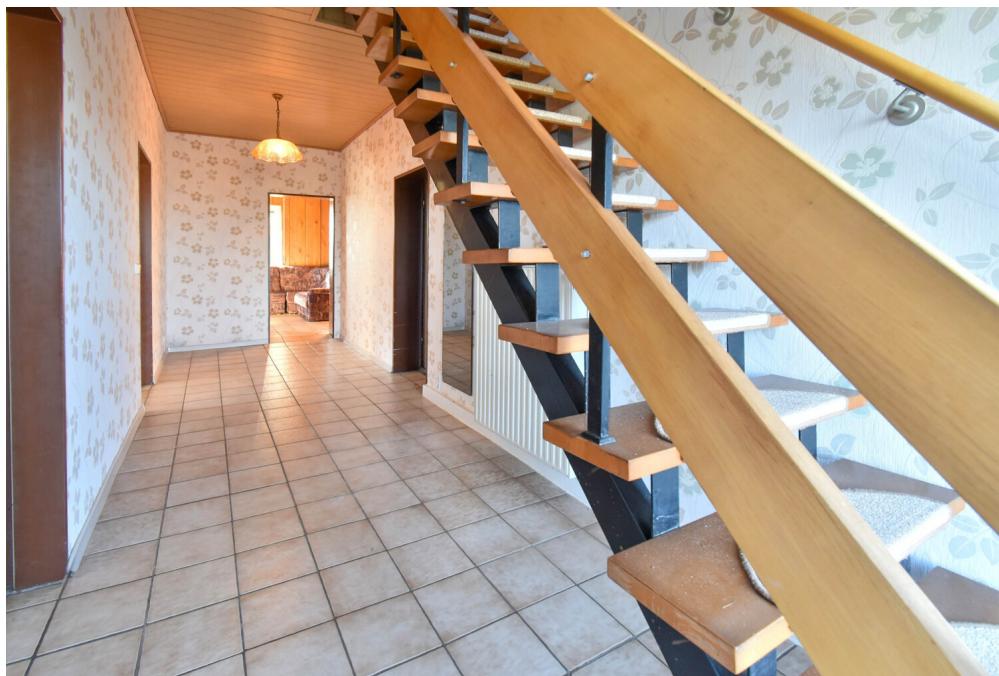
Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



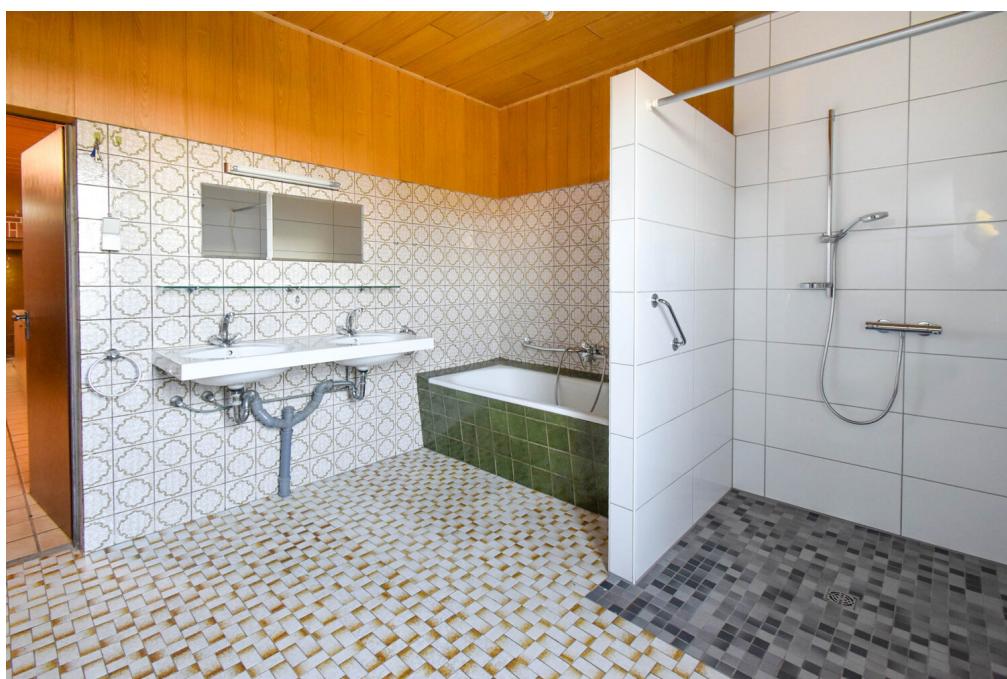
Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## The property

**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: 25174021 - 46499 Hamminkeln**

## A first impression

Vergessen Sie den Alltagsstress und kehren heim, genießen Sie die Ruhe und Idylle auf dem Land.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Teil eines Resthofes, der im Jahr 1945 wieder aufgebaut und später in fünf Gebäudeteile bzw. in Teileigentum aufgeteilt wurde. Über einen eigenen Zufahrtbereich gelangen Sie zu dieser Wohneinheit. Das ehemalige Wohnhaus des Hofes bildet nun diese Wohneinheit, die über eine geräumige Wohnfläche von ca. 173m<sup>2</sup> verfügt. Somit haben Sie genügend Platz für Ihre Familie.

Die Immobilie wurde zuletzt 1989 teilweise saniert bzw. modernisiert. Die Räume bzw. Zimmer sind gut aufgeteilt und großzügig geschnitten. Im Erdgeschoss erwarten Sie einen zentralen Flurbereich, die geräumige Küche mit Platz für eine familienfreundliche Essecke, das Wohnzimmer sowie ein zusätzliches Schlafzimmer. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein großes Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und ein Abstell-/Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss bietet 3 Schlafzimmer und ein Duschbad. Der Gebäudeteil ist umringt von einem gemütlichen Bauerngarten, an dem Sie allein das Sondernutzungsrecht haben (ca. 1.000m<sup>2</sup>), und der ausreichend Platz für eine gärtnerische Gestaltung sowie einen Nutzgarten bietet. Ebenso gibt es dort ein gemütliches Garten-/Gerätehaus und ein Gewächshaus.

Eine Fläche vor dem Haus bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Fazit: Ein Wohntraum auf dem Lande!

**Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln**

## Details of amenities

Der Zustand des Hauses ist als modernisierungsbedürftig, teils auch sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Dies bietet Käufern die einmalige Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu modernisieren. Die letzte grundlegende Modernisierung/Sanierung fand im Jahr 1989 statt. Damals wurden u. a. die Fenster, die Heizungsanlage sowie Teile der Elektrik erneuert. Das Objekt verfügt über eine Ölzentralheizung, die derzeit drei Einheiten in dem Gebäudekomplex mit Wärme versorgt. Der Innenausbau entspricht überwiegend dem Standard der späten 1980er-Jahre.

Die Immobilie bietet eine solide Bausubstanz, die eine perfekte Basis zur Schaffung eines gemütliches Zuhause für Ihre Familie bietet.

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Wohnlage und den Möglichkeiten!

**Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlicher Wohnlage im Außenbereich zwischen Hamminkeln-Dingden und Bocholt. Hier genießen Sie die Vorteile der ländlichen Umgebung und des urbanen Lebens gleichzeitig. Die exzellente Anbindung an die Autobahn A3 sowie der Bahnhof gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität, die Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommt. Die ruhige, naturnahe Atmosphäre und die etablierte Wirtschaftsstruktur bieten ein sicheres und beständiges Umfeld, in dem sich die Familie unbeschwert entfalten kann.

Die nahegelegene Stadt Bocholt bietet sämtliche Infrastruktur und sehr gute ärztliche Versorgung.

Freizeit und Erholung finden Familien in zahlreichen Parks, Wäldern und Sportanlagen der Umgebung,. Hier können Kinder und Eltern gemeinsam aktiv sein und die Natur genießen.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, umfassender Nahversorgung und einem vielfältigen Freizeitangebot macht die Umgebung zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und Ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen zu ermöglichen.

**Property ID: 25174021 - 46499 Hamminkeln**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 315.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25174021 - 46499 Hamminkeln

## 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)