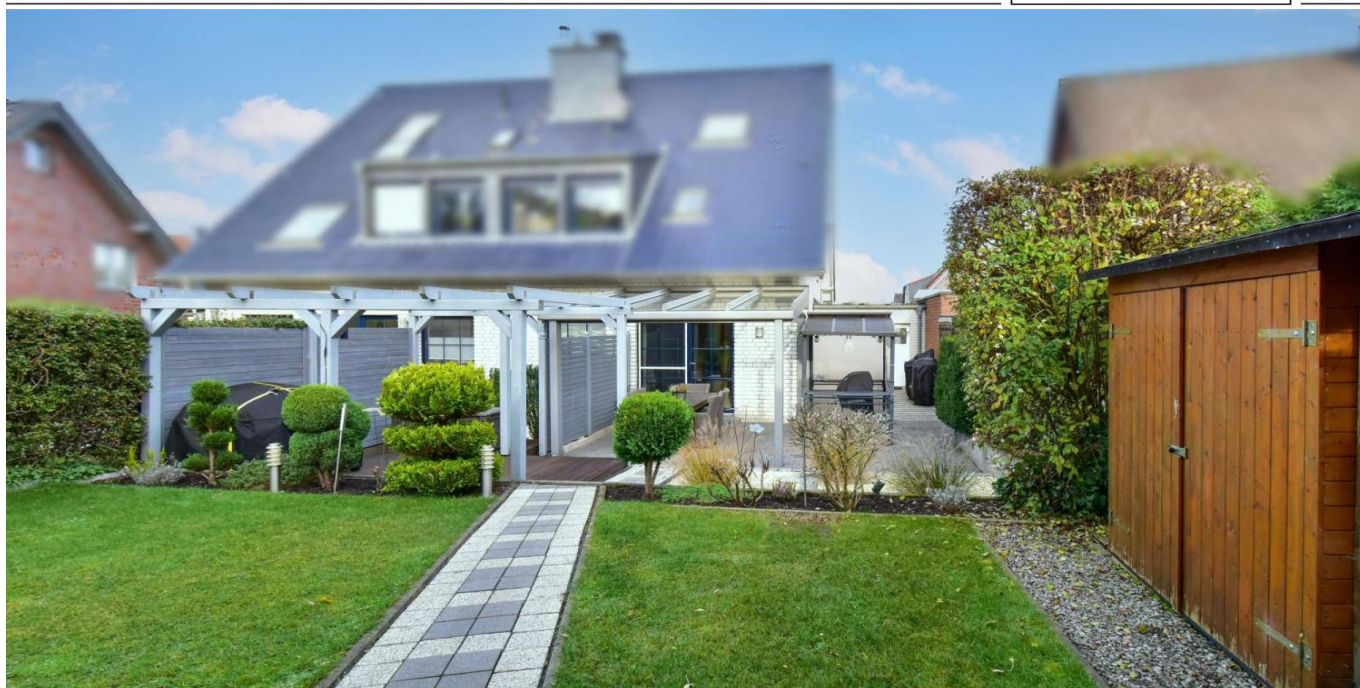


Hünxe

# Appartement en duplex de rêve avec jardin dans un emplacement de premier choix !

CODE DU BIEN: 25174020



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25174020   |
| Surface habitable      | ca. 102 m² |
| Pièces                 | 3          |
| Chambres à coucher     | 2          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 2001       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                               |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.11.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 112.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2001                                        |



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





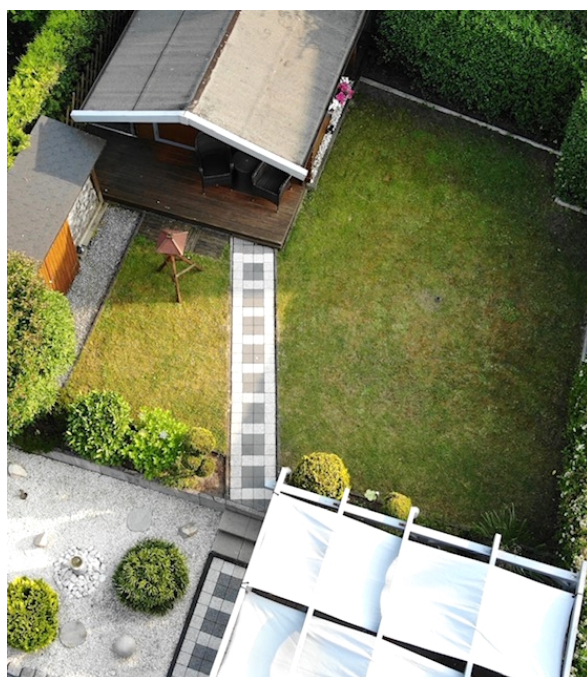
CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

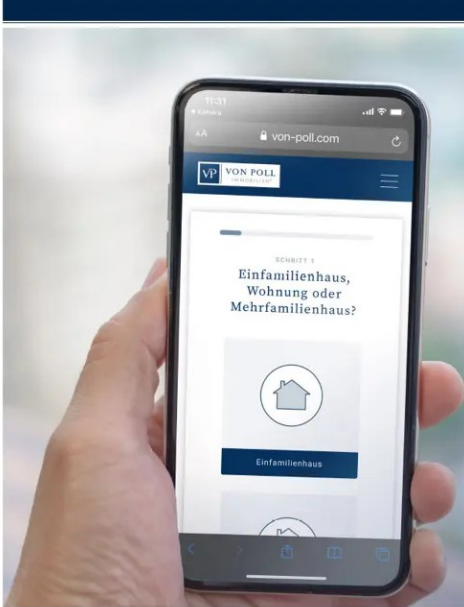
## La propriété





CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## La propriété



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



**CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex se situe dans un immeuble de trois appartements bien entretenu, avec un voisinage agréable. Vous vous sentirez comme chez vous. Construit en 2001, cet appartement méticuleusement entretenu offre environ 102 mètres carrés de surface habitable, pour un confort optimal dans un quartier résidentiel prisé. Il allie des finitions haut de gamme, un agencement bien pensé et une disposition attrayante, adaptée à différents modes de vie – idéal pour les couples comme pour les petites familles. L'appartement se déploie sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger donnant sur une terrasse et un jardin baignés de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Vous y trouverez suffisamment d'espace pour vos meubles et une cheminée chaleureuse pour les soirées fraîches. La cuisine ouverte, fonctionnelle et bien agencée, répondra parfaitement à vos besoins. Un WC invités se trouve également au rez-de-chaussée. Un escalier intérieur mène à l'étage inférieur, où se trouvent deux chambres, dont une avec dressing attenant, pour plus d'intimité et de tranquillité. Les deux chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement, pouvant servir de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis. La salle de bains spacieuse et lumineuse est équipée d'installations haut de gamme et comprend une douche, une baignoire spacieuse et un bidet. L'appartement est entièrement chauffé par un chauffage au sol moderne, garantissant un confort optimal et des économies d'énergie. Une buanderie au sous-sol et de nombreux rangements complètent ce bien. La chaudière à gaz individuelle est installée dans un local technique sous l'escalier. Le jardin privatif, soigneusement paysagé et à usage exclusif, exposé plein sud, dispose d'une grande terrasse ombragée et d'un abri de jardin confortable, offrant un espace de détente idéal. Un garage, accessible depuis le jardin, et une place de parking devant l'immeuble complètent ce bien d'exception. L'appartement sera disponible à partir de la fin de l'été/début de l'automne 2026 et vous permettra d'emménager sans travaux importants. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même les atouts de ce charmant appartement en duplex. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.



CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25174020 - 46569 Hünxe

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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