Hamminkeln

Gemütliche Doppelhaushälfte in bester Lage!

??????? ????????: 25174010

???? ??????: 289.000 EUR • ?????????: ca. 99,03 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 285 m²

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ??? ?????

??????? ????????	25174010
?????????	ca. 99,03 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1984
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	289.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.06.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	87.20 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1984

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

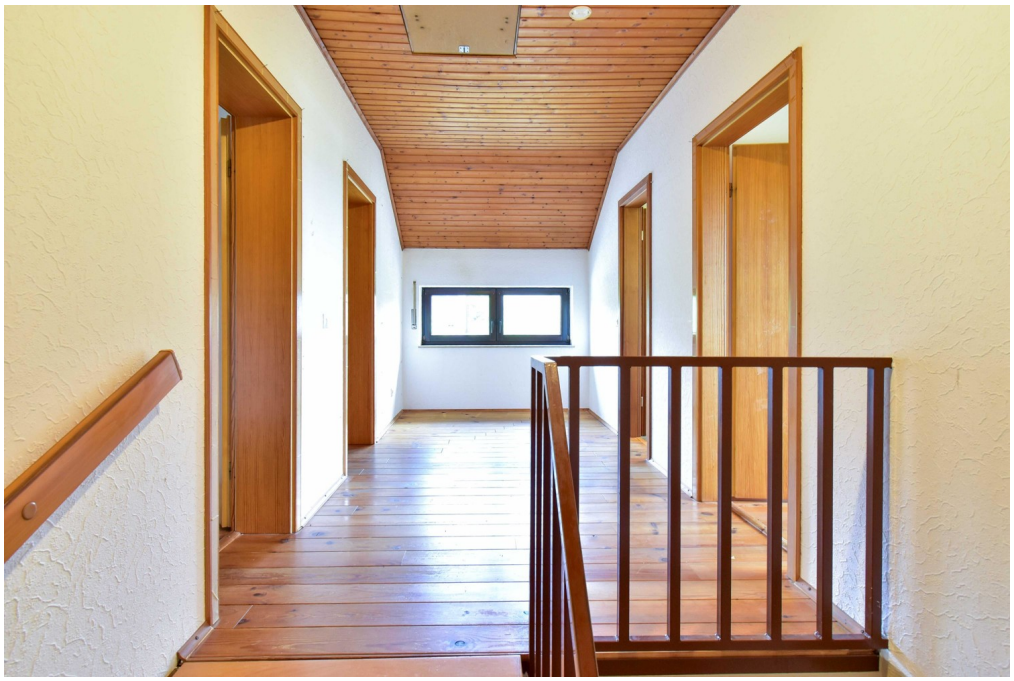
?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????



??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?? ???????

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

??? ????? ????????

Diese Doppelhaushälfte besticht mit Ihrer sehr guten und ruhigen Wohnlage.
Die Immobilie wurde 1984 in massiver Bauweise auf einem ca. 285m² großen Grundstück erstellt. Mit einer Wohnfläche von ca. 99m² auf zwei Ebenen bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, insbesondere für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein klassisches Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.
Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:
Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, die Küche, das Gäste-WC und ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit einem gemütlichen Kaminofen. Ein kleiner Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Die vom Wohn-/Esszimmer aus begehbare Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und sorgt für sonnige Stunden im Außenbereich.
Im Dachgeschoss bieten drei Schlafzimmer und ein großzügiger Flurbereich ebenfalls ausreichend Platz. Außerdem ist auch ein modernes, barrierefreies Duschbad vorhanden, das zusammen mit dem Gäste-WC bereits erneuert wurde.
Weitere Nutzflächen befinden sich im Kellergeschoss. Zum Haus gehört eine Garage neben dem Haus, die auch rückwärtig zum Garten über ein großes Garagentor verfügt.
Der Garten ist pflegeleicht angelegt und für die Gartenbewässerung steht Brunnenwasser zur Verfügung.

Fazit: Eine gemütliche Immobilie in sehr guter und ruhiger Wohnlage!

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

????????????? ??? ???????

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung von 2007. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Holzdielen ausgelegt. Die Holz-Fenster sind isolierverglast und verfügen über Rollläden. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden 2015/2016 erneuert. Im Winter sorgt ein gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich für zusätzliche Wärme und eine behagliche Wohnatmosphäre.

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

??? ??? ??? ?????????

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Herzen von Hamminkeln.
Im Ort finden Sie zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sowie einen Kindergarten und eine Grundschule in der Nähe. In der näheren und weiteren Umgebung finden Sie außerdem Ärzte verschiedener Fachrichtungen.
Hamminkeln verfügt über eine Gesamtschule, andere, weiterführende Schulen liegen im Zentrum von Wesel oder Bocholt. Diese erreichen Sie problemlos mit guten Busverbindungen.
Die Verkehrsanbindungen über die L473 und den Autobahnanschluss der A3 sind hervorragend. Den Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls keine Grenzen gesetzt. Der nahe gelegene Rhein sowie die schöne niederrheinische Landschaft laden zum Wandern und Radfahren ein.

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25174010 - 46499 Hamminkeln

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com