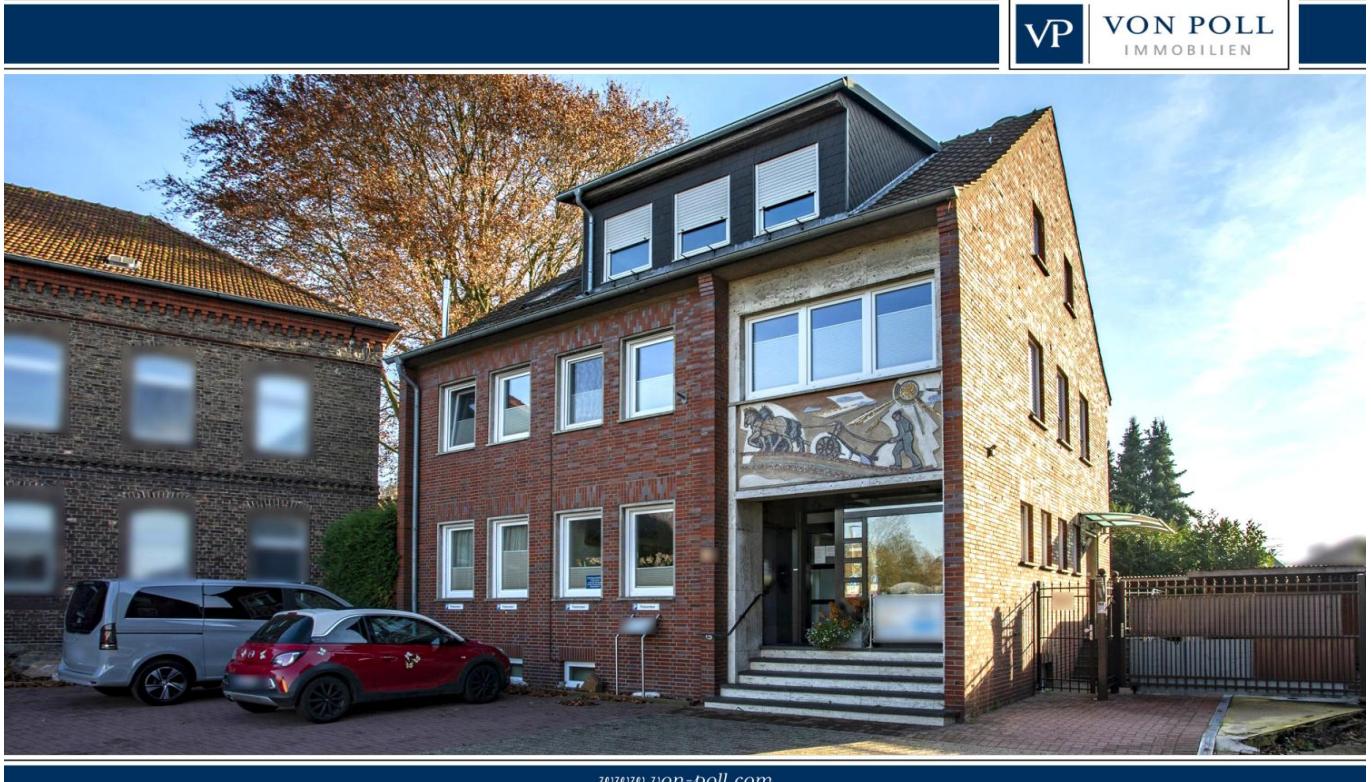


Hamminkeln – Brünen

# Wohnen und Arbeiten (Praxisräume) unter einem Dach!

???????: 25174017



?????: 479.000 EUR • ?????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ?????: 427 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

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

????????? ??????????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25174017
???????????	ca. 156 m <sup>2</sup>
????? ????????????	1957
????? ????????????	3 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	479.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????	ca. 76 m <sup>2</sup>
???????????????	ca. 232 m <sup>2</sup>
???????	???????????

????????? ??????????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	
????? ????????????	??????	99.70 kWh/m²a
???????????????	05.12.2035	
???????????????????		
????????? ???		C
????? ????????????	??????	
		1957
		????????? ?? ??
		????????? ???
		????????? ????????

???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ??????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



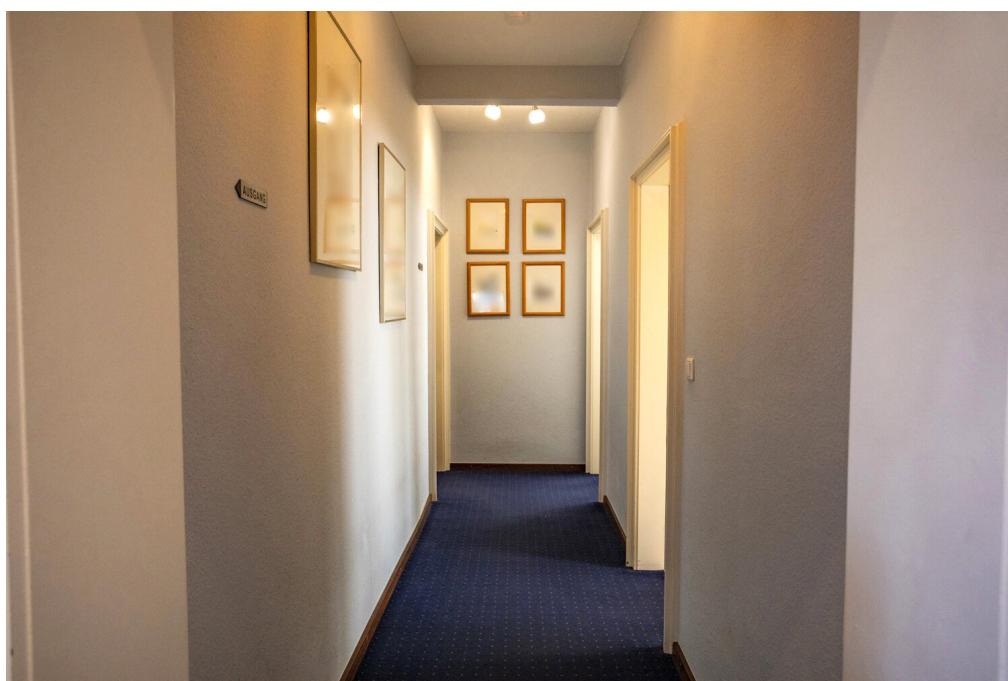
???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



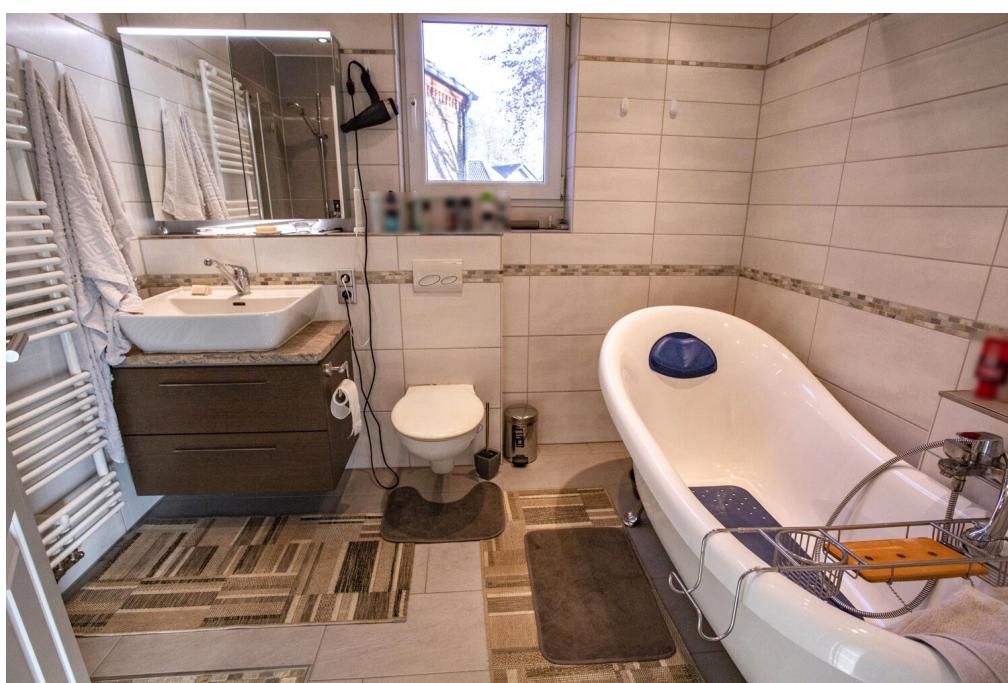
???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



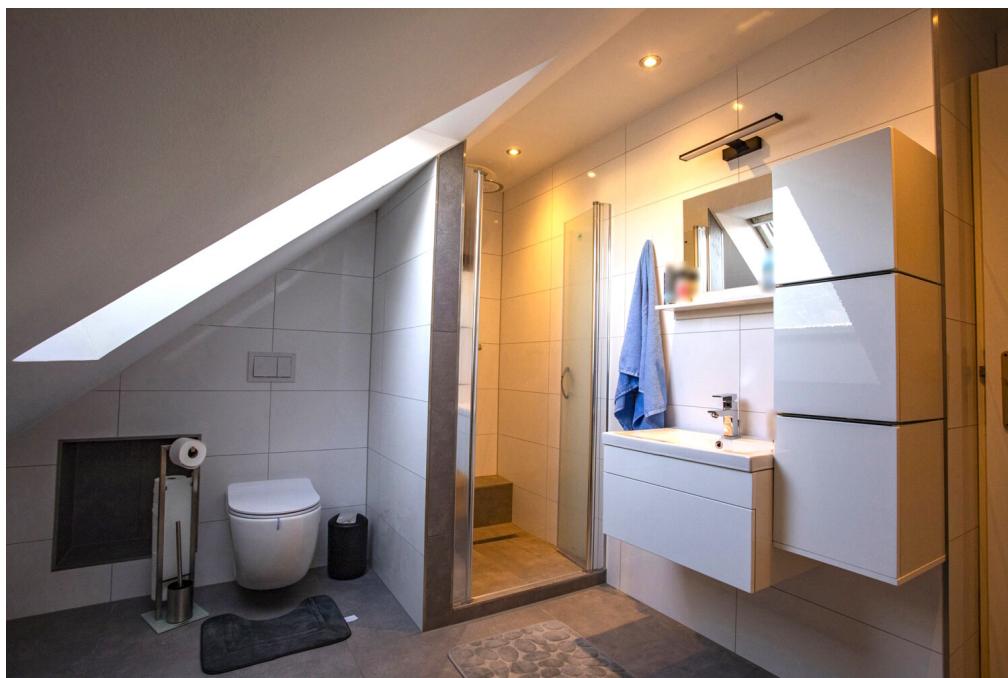
???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



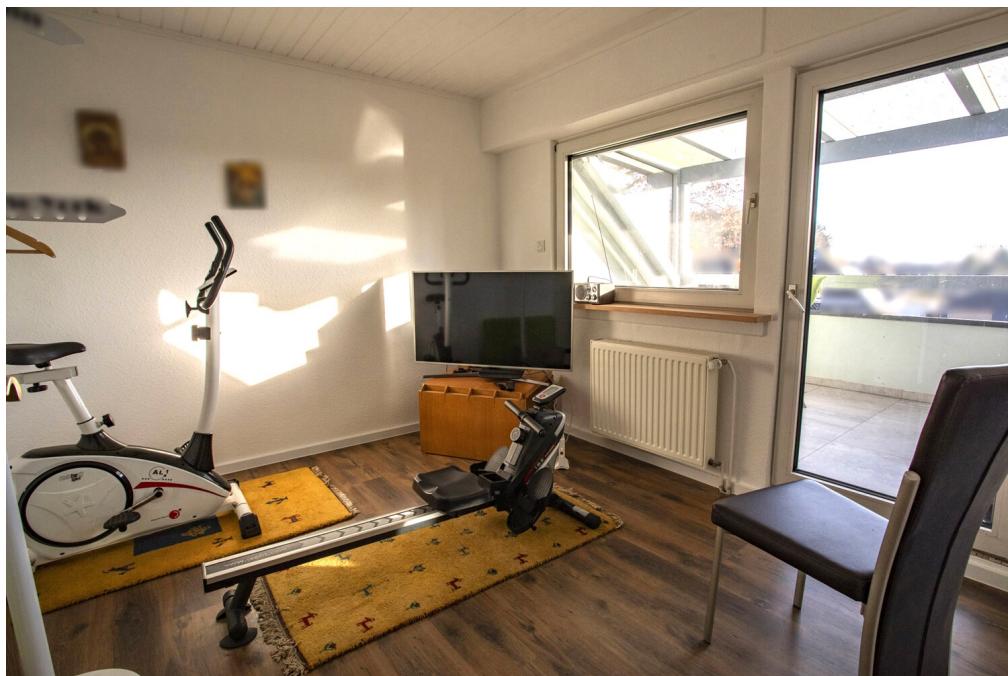
???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



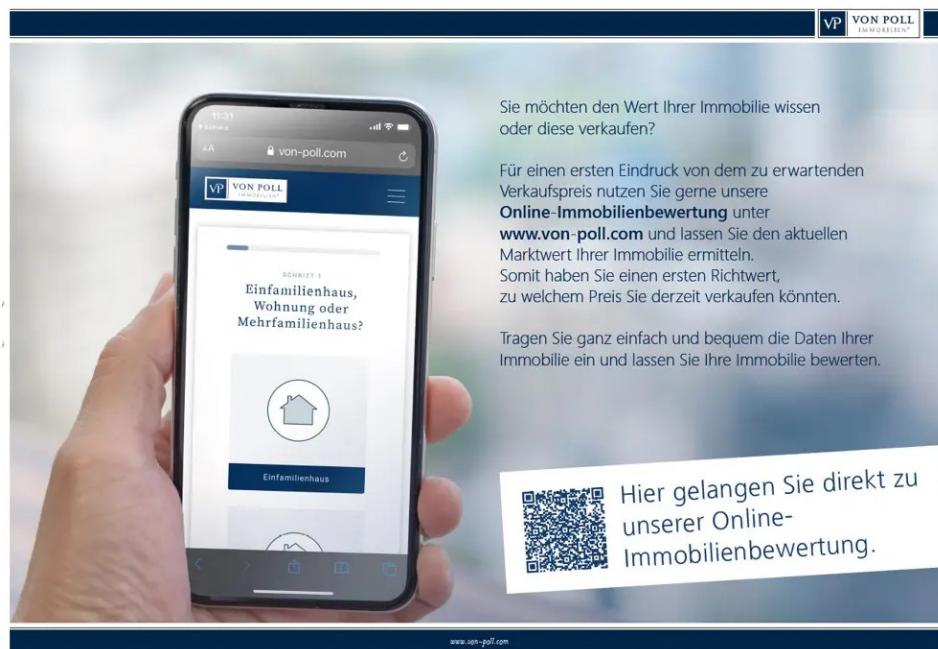
???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ???????



????????? ??????????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

?? ????????



???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

## ??? ????

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Gemeinde Hamminkeln) aus dem Baujahr 1957 präsentiert sich auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 156 m<sup>2</sup> im Ober- und Dachgeschoss sowie ca. 70m<sup>2</sup> Praxis-/Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch ihre klassische Architektur sowie der praktischen Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Die Aufteilung des Gebäudes ist funktional gestaltet und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine attraktive Gewerbeeinheit, die derzeit als orthopädische Privatpraxis (Praxisübernahme möglich) genutzt wird und sich natürlich auch hervorragend für andere Branchen bzw. als Büronutzung eignet. Großzügige Fensterflächen im Eingangsbereich für eine angenehme Belichtung und gute Sichtbarkeit. Die Einheit verfügt über einen eigenen Zugang auf der Frontseite des Hauses.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt mehrere Wohnräume, die flexibel nutzbar und auch teilbar sind. Die Wohnbereiche zeichnen sich durch eine praktische Raumaufteilung und helle Zimmer aus. Die Ausstattung entspricht dem Standard, mit pflegeleichten Bodenbelägen und zweckmäßigen, modernen Sanitäreinrichtungen. Sowohl Obergeschoss als auch das Dachgeschoss verfügen über Küche, Badezimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer und sind somit auch als zwei Wohneinheiten nutzbar. Das Dachgeschoss bietet eine geräumige, sonnige Dachterrasse mit Blick herrlichem Ausblick.

Das Gebäude wird durch zwei Gasthermen beheizt, was eine individuelle Temperierung der einzelnen Einheiten ermöglicht. Diese Art der Beheizung sorgt für Flexibilität und Unabhängigkeit, insbesondere bei verschiedenen Mietparteien. Die Fenster sind zweckmäßig ausgewählt und bieten ausreichenden Schallschutz.

Das Grundstück bietet neben ausreichend befestigten Flächen im Auffahrtsbereich auf der Frontseite auch einen Grün-/Gartenbereich auf der Rückseite. Für Mieter oder Kunden stehen also im Außenbereich Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Ob Sie das Wohn- und Geschäftshaus selbst nutzen oder als interessantes Renditeobjekt vermieten möchten – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Die solide Bausubstanz und der gepflegte Zustand bilden eine zuverlässige Grundlage für eine langfristige Nutzung. Falls für Sie auch eine Praxisübernahme infrage kommt, sprechen Sie uns gerne an.

Verschaffen Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck und vereinbaren Sie einen



VON POLL  
REAL ESTATE

individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

????????? ??????????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

## ???????????????? ??? ????????

Die Ausstattung des Objekts entspricht einer guten Ausstattungsqualität und legt ihren Fokus auf Funktionalität und Werterhalt. Wände und Sanitärräume sind in einem gepflegten Zustand; größere Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten sind nicht unmittelbar erforderlich. Die beiden Gastermen sind aus den Baujahren 2005 und 2019. Die Bäder wurden ebenfalls bereits modernisiert. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast. Das Obergeschoss ist im Treppenhaus auch über einen Treppenlift erreichbar. Das Dach wurde bereits neu gedämmt.

????????? ??????????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

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

Brünen ist ein schöner, beschaulicher, ländlicher Ortsteil von Hamminkeln. Der idyllische Ort bietet Kindergarten, Grundschule sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Lebensmittelmarkt, Apotheke, Schreibwaren, Frisöre). Auch die ärztliche Versorgung ist mit zwei Allgemeinmedizinern und zwei Zahnärzten gegeben. Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenso vielfältig (Fußball, Reiten, Tennis, Golf und Turnen). Die ländliche Umgebung lädt zum Wandern und Fahrradfahren ein. Über die Autobahn A3 sind das Ruhrgebiet und die Niederlande sehr gut und schnell zu erreichen. Die Bushaltestelle ist ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

???????? ?????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

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

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

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

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

---

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