

Hamminkeln – Mehrhoog

## Repräsentativ Wohnen und Arbeiten mit Charme und Stil!

????????? ??????????: 26174003



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

????? ????????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 253 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ??????? ????: 1.058 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

????????? ??????????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26174003
???????????	ca. 253 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
????? ????????????	2008
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????

????? ????????	849.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????	ca. 49 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????

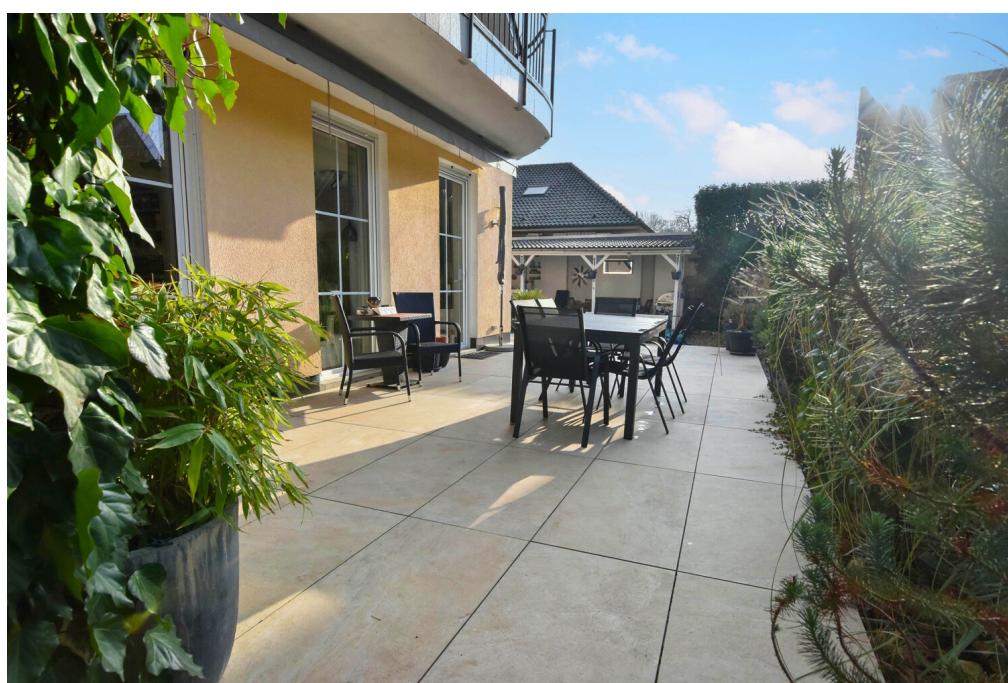
????????? ??????????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

???????????	?????????????	VERBRAUCH
???????????	?????????	
????? ????????????	?????? ??????????????	7.80 kWh/m²a
	????? / ?????	
?????????????	21.01.2035	
???????????????		A+
???????????		
????? ????????????	?????? ??????????????	2008
	????? / ?????	
???????????		
???????????		
???????????		
???????????		

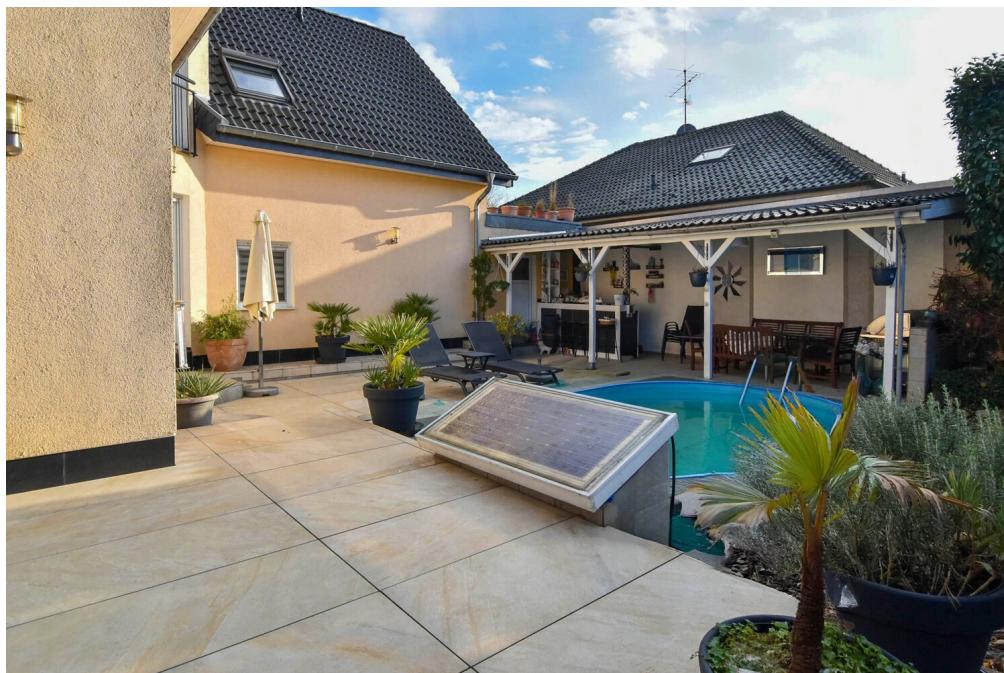
???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



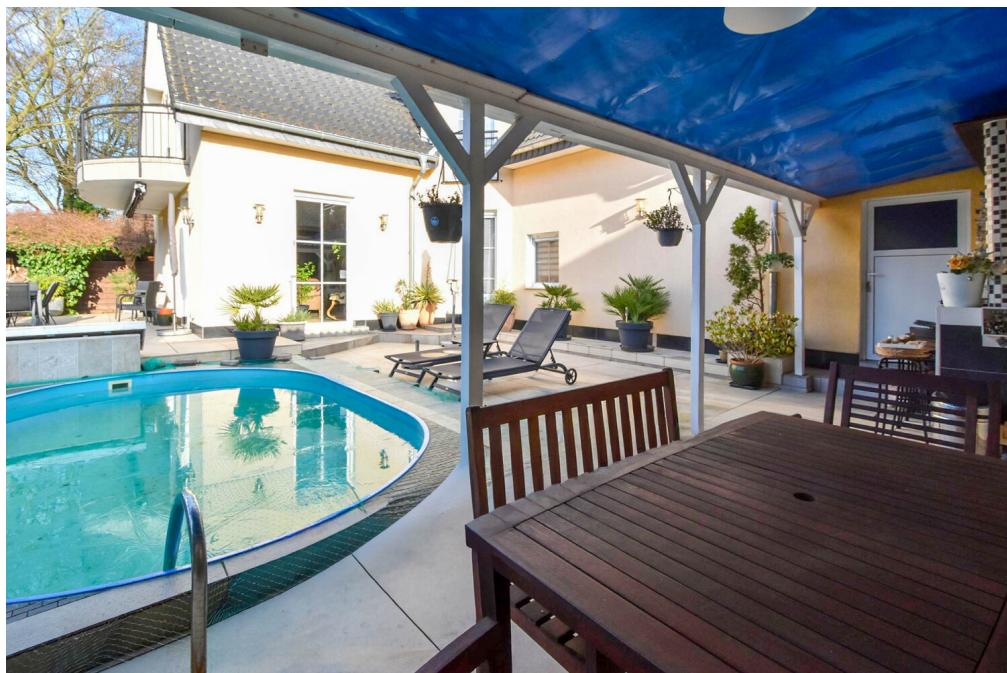
???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????



????????? ??????????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ????????



???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

?? ???????

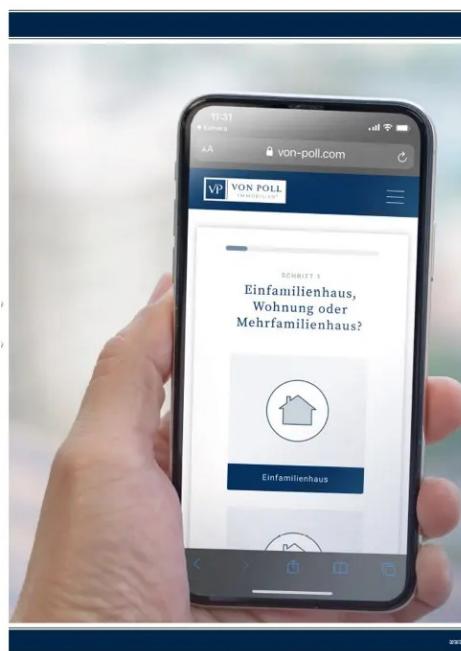


Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

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

???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

Hier erwartet Sie ein sehr gepflegtes, stilvolles und individuelles Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> und ca. 49m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoss auf einem ca. 1.058 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück. Das im Jahr 2008 errichtete Haus verbindet modernen Wohnkomfort und bietet reichlich Raum für sehr komfortables Wohnen und Arbeiten. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der geräumig gestaltete Eingangsbereich, der auch Zugang zum weitläufigen Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin bietet. Dank der großen, bodentiefen Fensterflächen sind die Räumlichkeiten optimal belichtet und ermöglichen einen angenehmen Blick und mehrere Zugänge in den gepflegten und liebevoll angelegten Garten bzw. die Terrasse. Der Essbereich schließt unmittelbar an die moderne Küche an und lädt zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Hochwertige, farblich harmonisch abgestimmte Fliesenbeläge im ganzen Haus unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Die Küche ist zeitgemäß eingerichtet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Von hier aus gelangen Sie auch auf die kleine Terrasse auf der Vorderseite des Hauses, ideal auch zum schnellen Verstauen der Einkäufe. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich auch ein Duschbad, eines von insgesamt drei Bädern. Die Fußbodenheizung in Kombination mit einer effizienten Wärmepumpe sorgt im gesamten Haus für ein behagliches Wohnklima und sehr niedrige Betriebskosten. Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, eines davon mit Ankleidezimmer – und ein kleines Gästezimmer sowie auch eine weitere Küche. Zwei zusätzliche Bäder, jeweils mit Wanne und Dusche, bieten Komfort und Privatsphäre für die Bewohner. Mögliche wäre auch eine Nutzung als Ein- bis Zweifamilienhaus, da im Dachgeschoss auch eine Trennung in zwei Wohneinheit möglich wäre. Alle Bäder sind mit hochwertigen Fliesen sowie zeitgemäßen, stilvollen Sanitärobjecten ausgestattet. Das ca. 1.058 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ideale Bedingungen für Familien oder Paare, die Wert auf sehr gepflegte und schön angelegte Freiflächen legen. Es gibt große Terrassenflächen, teils mit elektrischer Markise, und einen überdachten Freisitz im Bereich des Außenpools, der für perfektes Urlaubsfeeling Zuhause sorgt. Der praktische Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss, in dem auch die Heizungsanlage untergebracht ist, bietet auch noch Platz für Waschmaschine und Trockner. Die technische Ausstattung und der Zustand des Hauses ermöglichen einen direkten Einzug ohne größeren Renovierungsbedarf. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Sektionaltor, diverse Stellflächen für mehrere Fahrzeuge und einen geräumigen Carport, der auch Platz für größere Fahrzeuge bietet. Die gewerblich oder auch privat nutzbare Fläche im Erdgeschoss besteht aus einem geräumigen Ausstellungsraum, Büro und WC, perfekt nutzbar auch



VON POLL  
REAL ESTATE

z.B. auch als Atelier, Büro etc.

???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

Die Immobilie wurde 2008 erstellt und bietet somit eine zeitgemäße, stilvolle und hochwertige Gesamtausstattung.

Das Objekt verfügt über Kunststoff-Fenster mit innenliegenden Sprossen und Isolierverglasung. Die Rollläden sind größtenteils elektrisch. Das gesamte Haus wurde mit hochwertigen Fliesen und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Wohnzimmer befindet sich ein gemauerter Kamin, der für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe. Der Außenpool ist solarunterstützt beheizbar. Eine gute technische Ausstattung sowie auch das Lichtkonzept, mit ausreichend LED- bzw. Halogen-Spots, runden das Angebot ab. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses attraktiven Einfamilienhauses.

???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen im nahen Umfeld aus. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufspendler, die ein großzügiges Zuhause mit gehobener Ausstattung schätzen. Hamminkeln besticht als ruhige und familienfreundliche Gemeinde im malerischen Niederrheinraum Nordrhein-Westfalens, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung und dem suburbanen Charakter ein ideales Umfeld für ein harmonisches Leben bietet. Die exzellente Anbindung an Autobahnen und Regionalbahnen ermöglicht ein komfortables Pendeln in das nahegelegene Ruhrgebiet, wodurch Berufstätige von einer ausgewogenen Work-Life-Balance profitieren. Die großzügige Bebauung mit hochwertigen Wohnimmobilien schafft Raum für individuelle Wohnräume in einer Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt.

Im ländlich geprägten Ortsteil Mehrhoog entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Lebensgefühl. Mit rund 5.380 Einwohnern präsentiert sich Mehrhoog als ruhiger Rückzugsort, der durch seine naturnahe Lage und die Nähe zur Autobahn A3 zugleich verkehrsgünstig und dennoch entspannt ist. Hier genießen Familien eine stabile und beständige Wohnqualität, die durch eine lebendige Gemeinschaft und eine sichere Nachbarschaft geprägt ist – ideal für Kinder und Eltern, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Umgebung legen.

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Bildungseinrichtungen wie die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Mehrhoog und mehrere Kindergärten sind in nur etwa neun bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zum Bahnhof Mehrhoog, nur acht Minuten zu Fuß, garantiert zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für die Gesundheit sorgen Apotheken und Ärzte in fußläufiger Entfernung, während großzügige Spielplätze in nur wenigen Gehminuten zum gemeinsamen Spielen und Entspannen einladen.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und sicherer Umgebung macht Mehrhoog in Hamminkeln zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine aktive Freizeitgestaltung und eine starke Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

???????? ?????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 7.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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

????????? ??????????: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

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

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)