

#### Hünxe

# Traumhafte Maisonette-Wohnung mit Garten in bester Lage!

VP azonosító: 25174020



VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3



O	Áttekintés
0	Az ingatlan
0	Áttekintés: Energia adatok
0	Az elso benyomás
0	Részletes felszereltség
0	Minden a helyszínrol
0	További információ / adatok

Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25174020
Hasznos lakótér	ca. 102 m²
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2001
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	379.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	112.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001











































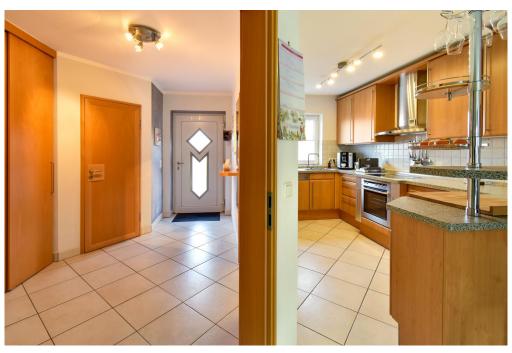






























































#### Az elso benyomás

Diese besondere Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten
Dreiparteienhaus mit angenehmer Nachbarschaft. Hier wohnen Sie wie im eigenen Haus.
Die sehr gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 2001 bietet Ihnen auf ca. 102m²
Wohnfläche ein komfortables Wohnerlebnis in einem ansprechenden und bevorzugten
Wohnumfeld. Die Immobilie vereint gehobene Ausstattungsqualität, durchdachten
Grundriss und eine attraktive Raumaufteilung für vielfältige Lebensmodelle – ideal sowohl für Paare als auch für kleine Familien.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet wird. Hier steht ausreichend Platz für Ihre individuelle Möblierung zur Verfügung und der gemütliche Heizkamin sorgt für zusätzliche Wärme an kalten Tagen. Die Küche grenzt offen an und ist durch ihre praktische Aufteilung optimal nutzbar. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie ins Souterrain. Dort finden Sie zwei Schlafzimmer, eines davon mit angrenzendem Ankleidebereich, die Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe bieten. Beide Schlafräume sind flexibel gestaltbar, beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Tageslicht-Badezimmer wurde mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine geräumige Badewanne und ein Bidet.

Die gesamte Wohnung wird mittels moderner Fußbodenheizung beheizt, die für ein behagliches Wohnklima sorgt und gleichzeitig energiesparend arbeitet.

Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen Hauswirtschaftsraum im Souterrain sowie ausreichend Stauflächen für Haushaltsutensilien oder Vorräte. In einem Stauraum unter der Treppe ist die eigene Gastherme untergebracht. Der liebevoll angelegten Garten mit Süd-Ausrichtung, großem, beschattbaren Terrassenbereich und einem gemütlichen Gartenhaus, bietet viel Platz zum Entspannen. Eine auch vom Garten aus begehbare Garage und der Stellplatz davor runden dieses einzigartige Angebot ab. Die Wohnung ist voraussichtlich ab Spätsommer/Herbst 2026 bezugsfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit, ohne größeren Renovierungsaufwand einzuziehen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser ansprechenden Maisonette-Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



#### Részletes felszereltség

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.



#### Minden a helyszínrol

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.



#### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



#### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com