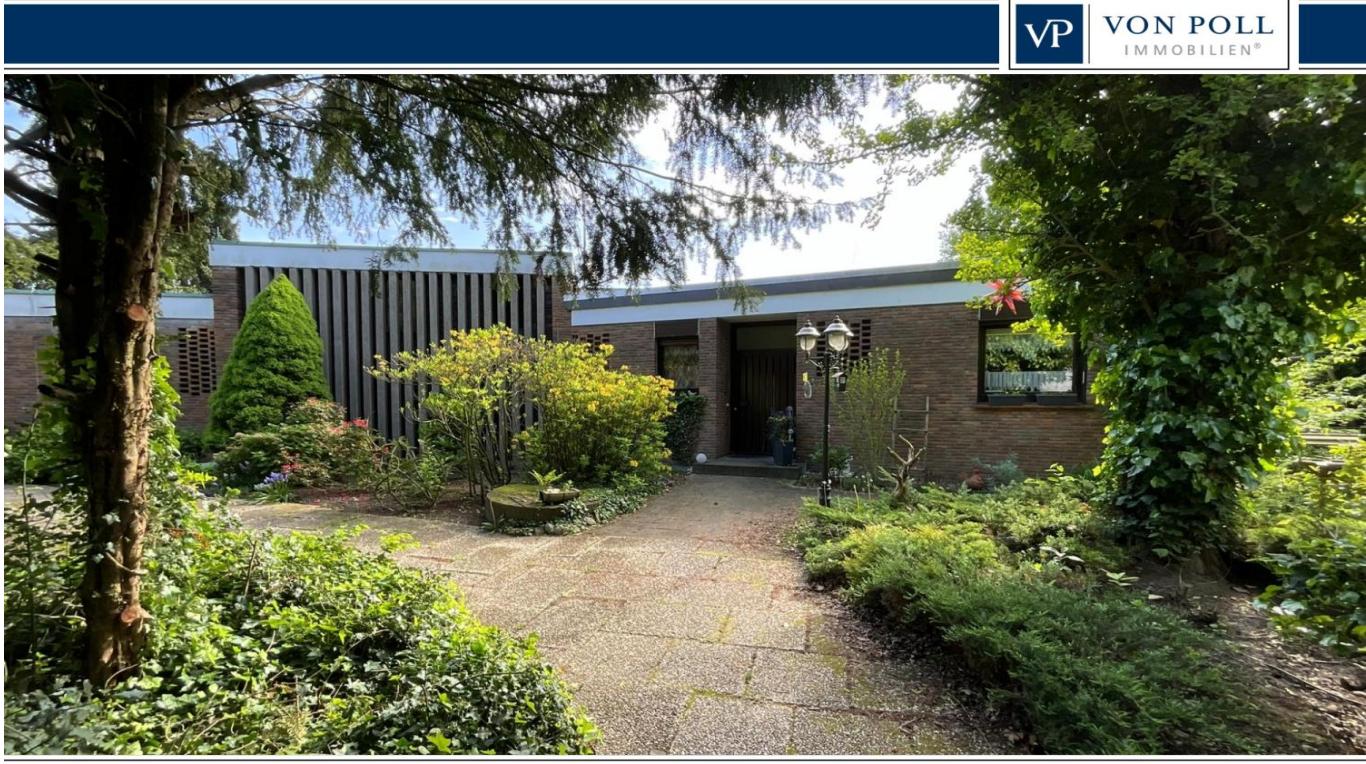


Hünxe

## Casa in affitto all'interno di una casa in una posizione privilegiata!

**Codice oggetto: 24174006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24174006	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1965	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	235.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.04.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

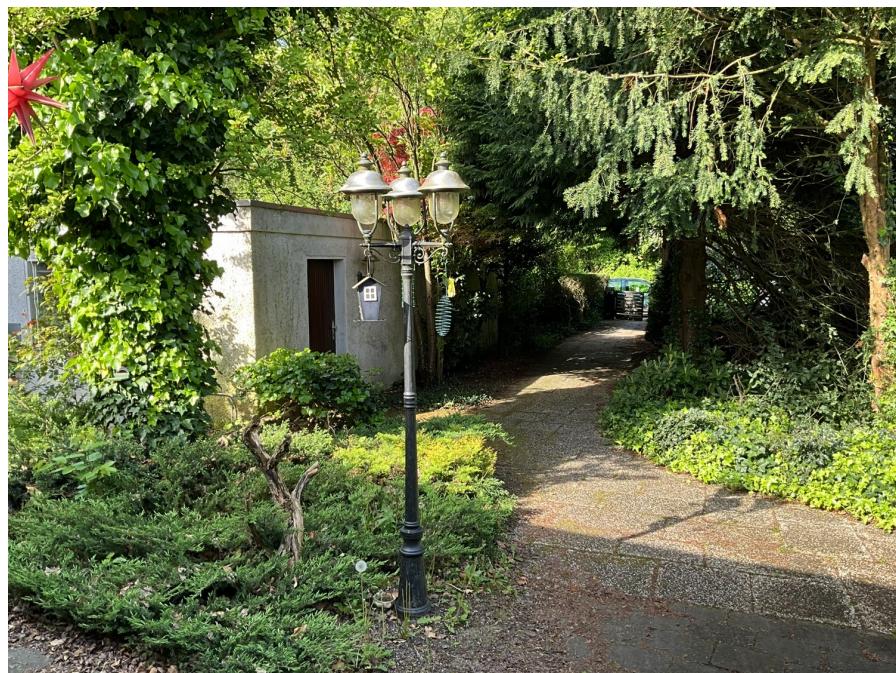
Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## Una prima impressione

Questo appartamento in affitto occupa la parte meridionale di una casa bifamiliare, costruita in modo solido intorno al 1965 e suddivisa in unità abitative, in una posizione privilegiata e immersa nella natura alla periferia di Hünxe. La superficie abitabile si estende su due livelli, poiché l'edificio è situato su un pendio sul retro. L'appartamento comprende anche un ulteriore ripostiglio nel seminterrato. Il piano terra comprende un ingresso, un guardaroba, un bagno per gli ospiti, una cucina con dispensa e un luminoso soggiorno/sala da pranzo con accesso alla terrazza. Il secondo piano offre tre camere da letto con vista sul giardino, un bagno con doccia e vasca e un WC separato. Pochi gradini conducono dal piano terra al seminterrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e accesso al giardino. La proprietà vanta una fantastica posizione naturale al confine con il bosco. I proprietari hanno il diritto esclusivo di utilizzare metà del terreno idilliaco di circa 2.645 m<sup>2</sup> con alberi secolari. Un vantaggio significativo è il sistema di riscaldamento separato per l'appartamento, fornito da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas (installato nel 2024). È incluso anche un posto auto nel garage doppio situato nella proprietà. L'appartamento è affittato da maggio 2012. Il canone annuo netto è di € 10.200, incluso il posto auto e escluse le utenze. In conclusione: una proprietà unica in un'ottima posizione!

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## Dettagli dei servizi

Die Oberböden sind mit Naturstein, Fiesen, Laminat oder Teppich ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine gerade erst erneuerte Gaszentralheizung (Baujahr 2024). Die Holz-Fenster sind teilweise noch vom Baujahr und einfachverglast und teils auch aus Kunststoff mit Doppel- bzw. Isolierverglasung. Das Bad und das WC in der zweiten Ebene (Souterrain) wurden 2008 modernisiert. Das Dach über dem Erdgeschoss der Wohneinheit wurde 2016 erneuert.

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## Tutto sulla posizione

Die Maisonettewohnung befindet sich ruhiger, bevorzugter und idyllischer Waldrandlage 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. Ein sehr beliebter Golfplatz und ein Tennisplatz befinden sich praktisch vor der Haustür.

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 235.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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

Codice oggetto: 24174006 - 46569 Hünxe

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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