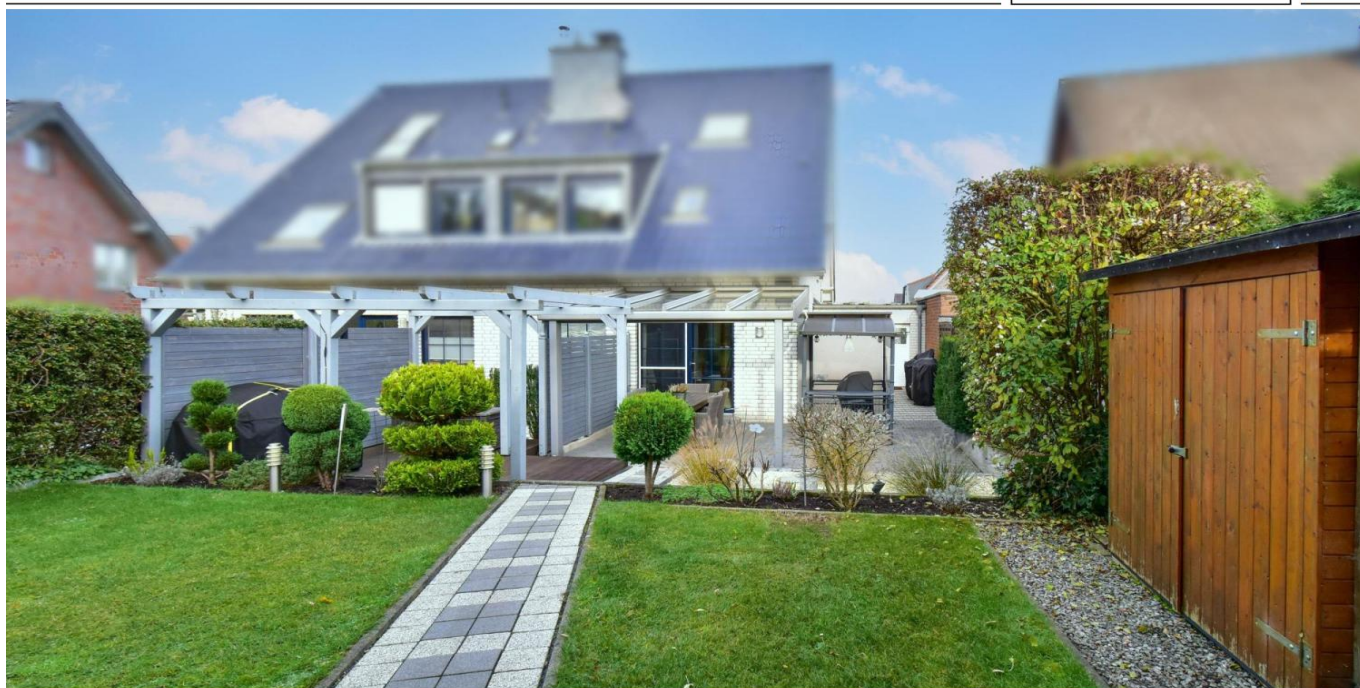


Hünxe

## Appartamento duplex da sogno con giardino in posizione privilegiata!

Codice oggetto: 25174020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25174020 - 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: 25174020 - 46569 Hünxe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25174020
Superficie netta	ca. 102 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





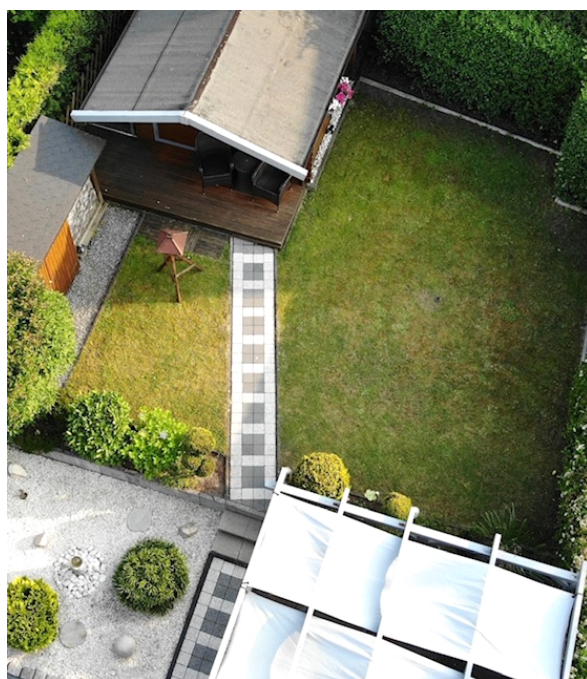
Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

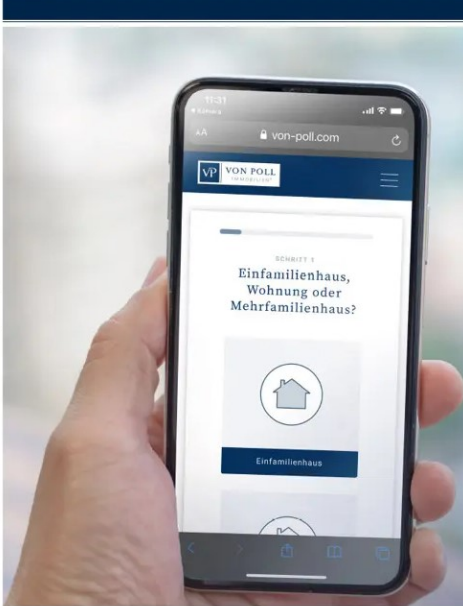
## La proprietà





Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## La proprietà



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** 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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*



Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex si trova in un edificio di tre unità ben tenuto, con vicini accoglienti. Qui vi sentirete come a casa vostra. Costruito nel 2001, questo appartamento, curato nei minimi dettagli, offre circa 102 metri quadrati di spazio abitabile, offrendo un'esperienza abitativa confortevole in una zona residenziale attraente e ricercata. La proprietà combina finiture di alta qualità, una planimetria ben progettata e una disposizione accattivante adatta a diversi stili di vita, ideale sia per coppie che per piccole famiglie. L'appartamento si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trova l'ampia zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza e al giardino, inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre. C'è ampio spazio per i vostri arredi personali e l'accogliente camino offre ulteriore calore nelle giornate fredde. La cucina a pianta aperta è perfetta per le vostre esigenze grazie alla sua disposizione pratica. Al piano terra si trova anche un bagno per gli ospiti. Una scala interna conduce al piano inferiore, dove si trovano due camere da letto, una delle quali con annessa zona guardaroba, che offre privacy e tranquillità. Entrambe le camere possono essere configurate in modo flessibile, ad esempio come camerette, uffici o camere per gli ospiti. L'ampio bagno, illuminato da luce naturale, è dotato di sanitari di alta qualità e dispone di doccia, ampia vasca da bagno e bidet. L'intero appartamento è riscaldato da un moderno impianto a pavimento, che garantisce un ambiente confortevole e al contempo un'elevata efficienza energetica. Ulteriori caratteristiche includono un ripostiglio nel seminterrato e un ampio spazio per riporre articoli per la casa e forniture. La caldaia a gas privata è alloggiata in un vano sottoscala. Il giardino privato, curato nei minimi dettagli (uso esclusivo), esposto a sud, con un'ampia terrazza ombreggiata e un'accogliente casetta da giardino, offre ampio spazio per rilassarsi. Un garage, accessibile dal giardino, e il parcheggio antistante completano questa offerta unica. L'appartamento sarà disponibile presumibilmente da fine estate/autunno 2026 e offre la possibilità di traslocare senza dover effettuare importanti lavori di ristrutturazione. Non esitate a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e a constatare di persona i vantaggi di questo affascinante appartamento duplex. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25174020 - 46569 Hünxe

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25174020 - 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)