Hamminkeln – Brünen

Wohnen und arbeiten in dörflicher Idylle!

Objektnummer: 25174017



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • GRUNDSTÜCK: 427 m²

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Auf einen Blick

Objektnummer	25174017
Wohnfläche	ca. 156 m²
Baujahr	1957
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 76 m²
Vermietbare Fläche	ca. 232 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

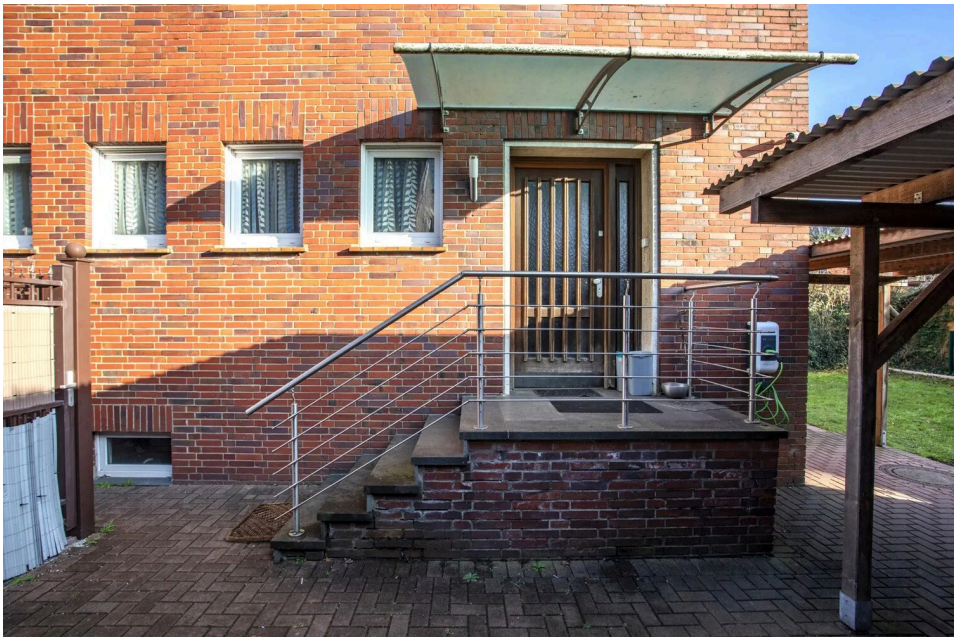
Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie

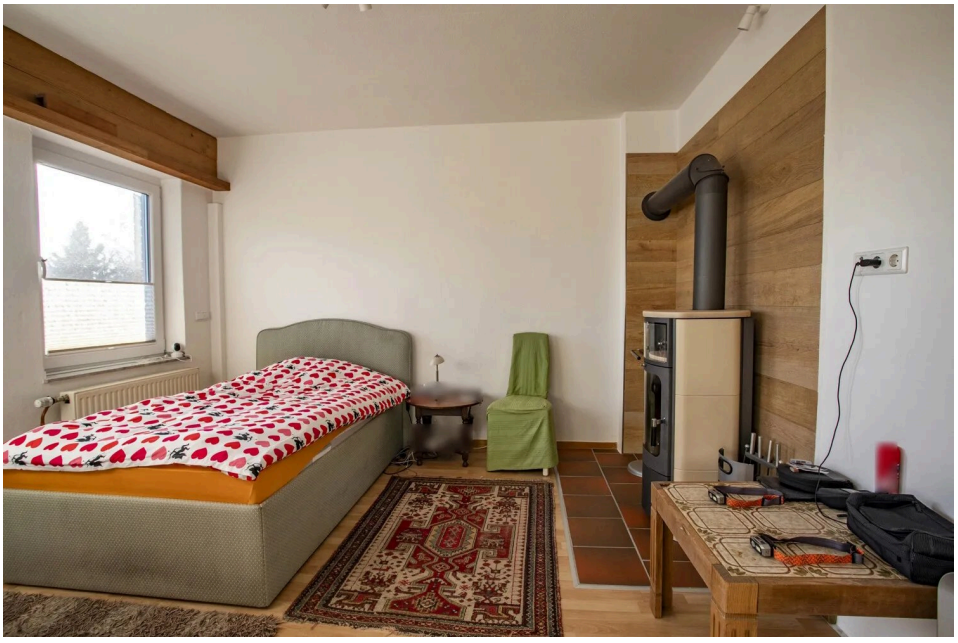




Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie





Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Die Immobilie



Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Gemeinde Hamminkeln) aus dem Baujahr 1957 präsentiert sich auf einem ca. 427 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 156 m² im Ober- und Dachgeschoss sowie ca. 70m² 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. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eignet sich hervorragend für viele Branchen z.B. als Büronutzung. Auch eine Umwidmung zu Wohnzwecken, als dritte Wohneinheit, ist denkbar. Großzügige Fensterflächen bietet der 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 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 verfügen über 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.

Verschaffen Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Ausstattung und Details

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 Gasthermen 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.

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25174017 - 46499 Hamminkeln – Brünen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com