Hamminkeln – Mehrhoog

Traumhaus mit Luft-/Wärmepumpe und Pool!

Objektnummer: 26174003



KAUFPREIS: 759.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1058 m²

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Auf einen Blick

Objektnummer	26174003
Wohnfläche	ca. 253 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	759.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	7.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie





Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie ein großzügiges Einfamilienhaus mit zusätzlicher, gewerblicher Nutzfläche, die auch als Wohnraum genutzt werden kann. Das sehr gepflegte, stilvolle und individuelle Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 252 m² und ca. 49m² gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoss befindet sich auf einem 1.058 m² 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 geräumige 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 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 Sanitärobjekten ausgestattet. Das 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 gewerbliche Fläche im Erdgeschoss besteht aus einem geräumigen Ausstellungsraum, Büro und WC, perfekt nutzbar auch z.B. auch als Atelier, für Freiberufler etc.

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

Alles zum Standort

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 Wohnträume 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.

Objektnummer: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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: 26174003 - 46499 Hamminkeln – Mehrhoog

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