Hamminkeln

Zusammen leben, Freiraum genießen - Mehrgenerationenhaus in bester Lage

Objektnummer: 26174004



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1144 m²

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

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

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Auf einen Blick

Objektnummer	26174004
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1953

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

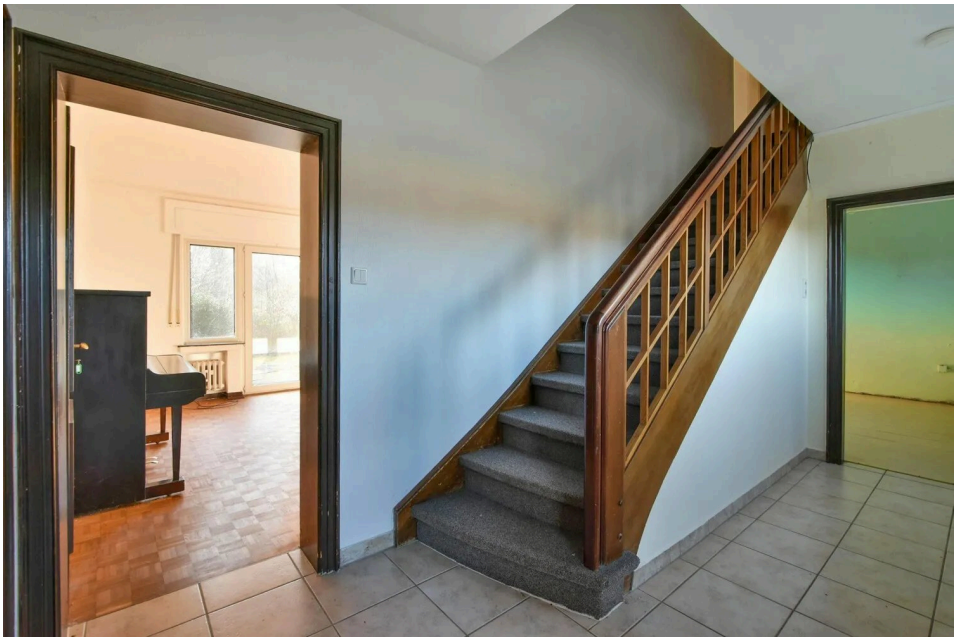
Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie

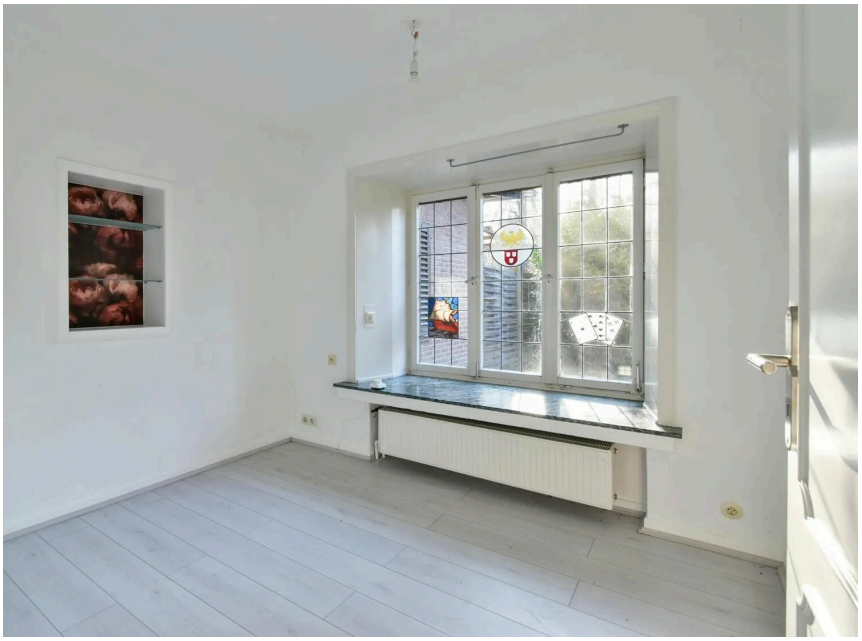




Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Anbau aus dem Jahr 1964 präsentiert sich als charmanter Lebensmittelpunkt für all jene, die Wert auf großzügiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1953 errichtet und befindet sich auf einem etwa 1.144 m² großen Grundstück mit Blick ins Grüne, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnfläche von ca. 141 m² verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer. Drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer stehen zur Verfügung, womit sowohl Familien als auch Paare oder Mehrgenerationenhaushalte ausreichend Platz finden. Der Anbau, der über einen separaten Eingang verfügt, ist als eigenständige Wohneinheit nutzbar und bietet dadurch besondere Flexibilität – beispielsweise für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Integration eines Arbeitsbereichs. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Im Haupthaus befindet sich ein Duschbad mit Tageslicht; ein weiteres Duschbad mit Fenster ist im Anbau untergebracht. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort. Der ursprüngliche Baukörper ist unterkellert und stellt damit wertvolle Nutzfläche bereit, die individuell gestaltet werden kann. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Hauptsächlich doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für einen zuverlässigen Lichteinfall und einen guten Wärmeschutz. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung. Das Objekt befindet sich in einem modernisierungs- / sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch individuelle Gestaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dies bietet Potenzial für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen realisieren und das Haus ihren Bedürfnissen anpassen möchten. Die solide Bausubstanz und die durchdachte Raumaufteilung bilden hierfür eine gute Grundlage. Das großzügige Grundstück schafft zahlreiche Optionen für Freizeitgestaltung, Gartenliebhaber oder das Schaffen von Rückzugsorten im Freien. Der freie Blick ins Grüne unterstützt eine naturnahe Wohnqualität und erlaubt ruhige Stunden im eigenen Außenbereich. Die Lage eignet sich hervorragend für Familien sowie für Menschen, die Wert auf ausreichend Platz und Privatsphäre legen. Der Anbau mit separatem Eingang hebt das Einfamilienhaus von vergleichbaren Objekten ab und bietet zusätzliche Möglichkeiten, etwa als Zweifamilienlösung oder für ein Homeoffice. Die Aufteilung der Räume ist flexibel und kann, je nach individuellen Bedürfnissen, angepasst werden. Die vorhandenen Tageslichtbäder sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und bieten Komfort für die Bewohner. Dieses Einfamilienhaus mit seinem Anbau und dem ausgebauten Dachgeschoss bietet vielfältige Optionen und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Flexibilität, großzügigen Platz und ein großes Grundstück legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Ausstattung und Details

- Gasheizung von 2007
- Doppelverglaste Kunststofffenster sowie teilweise einfachverglaste Holzfester
- 3 Stellplätze
- 2 Duschbäder
- Gäste-WC
- Parkett- , Laminat-. und Fliesenböden

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

Alles zum Standort

Hamminkeln besticht als charmante, mittelgroße Stadt mit rund 27.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und das moderate Bevölkerungswachstum eine ideale Umgebung für anspruchsvolle Familien bietet. Die Kombination aus einer stabilen Infrastruktur, einer ruhigen, grünen Umgebung und der Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren schafft eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Dank der guten Anbindung an wichtige Autobahnen und regionale Bahnhöfe profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet.

Hamminkeln zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die niedrige Bebauungsdichte aus. Hier finden Familien Raum für gemeinsames Wachstum und eine hohe Lebensqualität in einer sicheren und gepflegten Nachbarschaft. Die grüne Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und Kindern eine gesunde Entwicklung ermöglichen.

In puncto Bildung und Betreuung überzeugt Hamminkeln mit einem soliden Angebot an Schulen und Kindergärten, die fußläufig oder mit kurzen Fahrzeiten erreichbar sind und eine vertrauensvolle Lernumgebung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte und Apotheken gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Unterstützung zählen können. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Sportanlagen zur Verfügung, die zu aktiven Stunden im Freien einladen und das Wohlbefinden der ganzen Familie fördern. Die Nähe zu regionalen Bahnhöfen ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an weiterführende Bildungs- und Kulturangebote in der Umgebung.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Sicherheit, Natur und guter Infrastruktur legen, präsentiert sich Hamminkeln als ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen – ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Raum für gemeinsame Erlebnisse schafft.

Objektnummer: 26174004 - 46499 Hamminkeln

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: 26174004 - 46499 Hamminkeln

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