

Hünxe – Bruckhausen

# Wohntraum für zwei am Waldrand!

Objektnummer: 24174014



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 771 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

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

Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24174014	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 217 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1953		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Ein erster Eindruck

Am idyllischen Ortsrand von Hünxe-Bruckhausen mit Blick auf Wiesen und Wald befindet sich diese modernisierte Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten auf einem ca. 771m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie ist bereits aufgeteilt in Teileigentum und eignet sich damit auch perfekt für den Erwerb mit zwei Generationen. Das Ursprungsbaujahr des unterkellerten Gebäudes ist 1953, allerdings wurde im Jahr 1993 eine Kernsanierung durchgeführt und der Baukörper mit einem Anbau vergrößert. 1999 wurde die Immobilie in Teileigentum aufgeteilt. Vor allem in den letzten 6 Jahren wurden nochmals umfangreiche Modernisierungen bzw. Umbauten vorgenommen. Lediglich kleinere Arbeiten sind jetzt noch zu erledigen. Die zwei Wohneinheiten verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus. Die beiden Wohnungen bieten eine Gesamtwohnfläche von ca. 217m<sup>2</sup>. Die Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss verfügt über ca. 96,00m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer, Diele, Duschbad, offene Küche mit Wohn-/Esszimmer mit Kachelkamin und Zugang zum Garten und zur Terrasse. Die Wohnung Nr. 2 bietet ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer, offene Küche mit Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zum Balkon mit Weitblick über Wiesen und Felder, Diele und Duschbad. Der Spitzboden wurde 2022/2023 nochmals modernisiert und bietet einen weiteren Schlafraum mit herrlichem Ausblick und einem Duschbad. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet damit auch ausreichend Nutzfläche. Über den professionell angelegten und mit Bewässerungsanlage ausgestatteten Garten ist das gemütliche Gartenhaus am Ende des Grundstücks erreichbar. Hier können Sie den Abend entspannt ausklingen lassen und bekommen vielleicht sogar Rehwild zu Besuch. Eine schöne Teichanlage macht die ländliche Idylle komplett. Eine Doppelgarage mit elektrischen Toren rundet das Angebot ab. Weitere Stellplätze bietet der Auffahrtsbereich. Fazit: Ländliches Wohnen mit Weitblick und Komfort!

Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Ausstattung und Details

Die Immobilie wurde 1993 kernsaniert und in den letzten 6 Jahren umfangreich modernisiert und um- bzw. ausgebaut. Die gepflegte Immobilie verfügt über eine sehr gute Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung von 2014 inkl. Warmwasseraufbereitung, teilweise als Fußbodenheizung. Die Kunststoff-Fenster sind doppelverglast und verfügen über elektrische Rollläden. Die Oberböden sind mit Vinyl ausgelegt. Die Bewässerungsanlage im Garten wird mit Brunnenwasser betrieben.

Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und ländlich geprägter Orts-/Waldrandlage von Hünxe-Bruckhausen. Hier wohnen Sie idyllisch und profitieren doch von kurzen Wegen. Hünxe-Bruckhausen verfügt über alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie über Ärzte, Kindergarten und Grundschule. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung finden Sie in der Nachbarstadt Dinslaken. Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig und die niederrheinische Umgebung lädt zum Wandern und Radfahren ein. Die nahegelegene Autobahnauffahrten zur A3 oder zur A59 bieten eine perfekte Anbindung an das Ruhrgebiet und die Niederlande.



Objektnummer: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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 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: 24174014 - 46569 Hünxe – Bruckhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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