Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Preisreduzierung! Sehr frei stehendes Einfamilienhaus in Hamminkeln Ihr neues Zuhause wartet!

ES5497	1965	101 m²	3.532 m²	7
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause einem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965, das auf einem großzügigen Grundstück von 3532 m² liegt.
Abseits des Trubels zwischen Hamminkeln und Wesel ist man für sich und kann ungestört die Ruhe genießen. Mit einer Wohnfläche von 101 m², sowie Aufenthaltsfläche im Dachgeschoss von ca. 90 m² bietet dieses geräumige Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Die 7 Zimmer laden dazu ein, selbige kreativ zu gestalten und Ihre persönliche Note einzubringen. Zudem ist das Haus voll unterkellert.

Schon beim Betreten des Grundstückes werden Sie von der Großzügigkeit des Anwesens begeistert sein. Auf der Ostseite befindet sich der Hof mit der Ausrichtung zum Wald. Hier kann morgens mit einem Kaffee auf der überdachten Terrasse der Tag begrüsst werden. Der Sonne folgend, verbringt man dann den Tag im Garten
Es kann der perfekte Ort sein, um die warmen Sommerabende mit Freunden und Familie zu genießen oder einfach nur die Ruhe der Natur zu erleben. Das Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für kreative Gartenideen oder sogar für den Bau eines Schwimmbeckens hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt!

Abends hingegen, lässt man den Tag auf der im Westen gelegenen Terrasse ausklingen.
Jeder findet ein Plätzchen, um auch nach langen Arbeitstagen Ruhe und Erholung zu erhalten.

Betritt man das Haus werden Sie sofort von der einladenden Atmosphäre und dem Potenzial, das in jedem Winkel schlummert, begeistert sein. Die großzügigen Räume bieten Ihnen die Möglichkeit, eine gemütliche Familienoase zu schaffen.

Einerseits kann man einfach einziehen und losleben. Wer es jedoch vorzieht zunächst zu modernisieren, kann dies selbstverständlich ganz nach eigenen Wünschen und Vorstellungen durchführen. Das Haus kann sicherlich auch in energetischer Sicht Modernisierung vertragen.

Zwei Badezimmer zuzüglich eines Gäste-WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das positive Bild dieses Angebotes wird durch die Garagen und Stellplätze abgerundet.

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum, in dem Erinnerungen geschaffen werden können. Lassen Sie sich von der Größe und den Möglichkeiten dieses einzigartigen Angebots verzaubern und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in diesem besonderen Zuhause!

Flächen

Wohnfläche	**101 m²**
Grundstücksfläche	**3.532 m²**
Nutzfläche	**290 m²**
Wohneinheiten	**1**
Zimmer insgesamt	**7**
Etagen	**1**
Stellplätze	**6**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1965**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**vorr. Ende März 2025**

Ausstattung

Vollunterkellerung
Split-Klimagerät für 3 Räume
Ölheizung
Hauseigene Wasserversorgung
Dreikammer-Kleinkläranlage
eine Doppel-Garage
eine Einfach-Garage
ca. 4 Stellplätze vor den Garagen
großer Garten
Gartenhäuschen mit Sauna
Pool mit Filtersystem
kleine PV-Anlage
Gäste-WC
Holzofen im Wohnzimmer
funktionstüchtige, gebraucte Einbauküche
im Dachgeschoss weitere Aufenthaltsräume
im DG zusätzliches Badezimmer

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Öl, Holz-Hackschnitzel**
Bodenbelag	**Fliesen, Laminat**

✓ Gäste-WC

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Hamminkeln, eine charmante Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Wesel, vereint ländliche Idylle mit urbanem Komfort. Eingebettet in eine malerische Landschaft, bietet die Stadt eine harmonische Mischung aus Natur und Gemeinschaftsleben, die besonders für Familien von großem Nutzen ist. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, idyllischen Wäldern und dem nahegelegenen Rhein, der nicht nur für Freizeitaktivitäten, sondern auch für eine hohe Lebensqualität sorgt.

Die Verkehrsanbindung in Hamminkeln ist hervorragend. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B70, die eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 ermöglicht. Dies ist besonders für Pendler von Vorteil, die in nahegelegene Städte wie Duisburg oder Oberhausen reisen. Zudem gibt es eine gut ausgebaute Busverbindung, die Hamminkeln mit umliegenden Orten verbindet. Die Buslinien 61, 62 und 63 ermöglichen es den Bewohnern, bequem in die Nachbarstädte zu gelangen und bieten gleichzeitig eine zuverlässige Anbindung an die regionalen Verkehrsknotenpunkte.

Für Familien ist Hamminkeln ein wahres Paradies. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Spielplätze, Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen. Die Schulen in der Umgebung sind gut aufgestellt und bieten eine solide Ausbildung für die Kinder. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Kindergärten und Betreuungsangebote, die den Eltern eine flexible Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen.

Die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre von Hamminkeln wird durch die engagierte Gemeinschaft und die zahlreichen Vereinsaktivitäten unterstützt. Ob beim gemeinsamen Feiern von Stadtfesten oder bei regelmäßigen Sportveranstaltungen hier wird Nachbarschaft großgeschrieben. Die Natur rund um Hamminkeln lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Picknicks ein, was die Stadt zu einem idealen Ort für aktive Familien macht.

Insgesamt bietet Hamminkeln eine hohe Lebensqualität mit einer perfekten Balance aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung, was es zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Hamminkeln zu einem Ort, an dem sich Familien wohlfühlen und gemeinsam wachsen können.

Preise

Kaufpreis	**350.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**17.10.2034**
Endenergiebedarf	**312 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Holz Öl**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr (Energieausweis)	**1965**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**18.10.2024**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

Preisreduzierung! Sehr frei stehendes Einfamilienhaus in Hamminkeln Ihr neues Zuhause wartet!

Preisreduzierung! Sehr frei stehendes Einfamilienhaus in Hamminkeln Ihr neues Zuhause wartet!

Kontakt

Edward Stevens

E-Mail	**edward.stevens@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-20**
Mobil	**0151 17601389**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale)	**immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale)	**0281 163991 0**