

# Exposé

## Maisonette in Hünxe

### Hochwertige Maisonettewohnung für Individualisten in dörflicher Lage



Objekt-Nr. OM-419790

### Maisonette

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Marian Klott

46569 Hünxe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 2000                 | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen        | 2                    | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer        | 3,50                 | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 95,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 2. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Stellplätze  | 1              |
| Hausgeld mtl. | 336 €                | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem schönen Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten, welches im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die konventionelle Bauweise sowie durchdachte Raumaufteilung bieten Ihnen hier ein schönes Zuhause im ländlichen Hünxe-Bruckhausen.

Die Beheizung erfolgt über ein Gas-Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer.

Das Haus ist komplett unterkellert. Zu jeder Wohnung gehört ein separater eigener Kellerraum in der Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>. Ebenfalls im Keller befinden sich 2 gemeinschaftliche Waschkeller.

Eine gemeinschaftliche Satellitenanlage ermöglicht Ihnen über Ihren eigenen Receiver fernsehschauen mit einer großen Programmvierfalt.

Zu der Wohnung gehört ebenfalls das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz direkt vor der Haustür.

Eine Internetverbindung ist aktuell bis zu einer Geschwindigkeit von 250 Mbit/s möglich.

## Ausstattung

Durch ein gepflegtes Treppenhaus betreten Sie die Maisonette-Wohnung im 2. OG. Im großen Flurbereich finden Sie genug Stellraum für Garderobe und Schuhschrank.

Dem Flur folgend betreten Sie zu Ihrer Rechten der große Küchenraum. Dieser bietet genügend Platz zum Stellen eines Esstisches mit Sitzgelegenheiten, ohne dass man sich in der Bewegung einschränken müsste.

Von der Küche aus betreten Sie durch einen großen Durchgang das helle und geräumige Wohnzimmer, welches mit bodentiefen Fenstern sowie der Balkontüre viel Tageslicht hereinlässt.

Der Balkon mit Westausrichtung bietet bei Bedarf genügend Platz für Balkon-Mobiliar sowie einen Grill und verspricht u.a. schöne Abendstunden im Sonnenuntergang.

Das in 2018 auf höchstem Standard modernisierte Badezimmer verfügt über ein großes Tageslichtfenster, eine Whirl-Badewanne sowie eine fast ebenerdige Regenwasserdusche. Das in Granitstein eingelassene Waschbecken mit hochwertigem Unterschrank sowie der beleuchtete Spiegelschrank vervollständigen das Mobiliar. Die Zimmerdecke ist als schwarze Spanndecke ausgeführt worden, was ein größeres Raumgefühl verursacht. Freunde der musikalischen Stimmung werden sich über Musikklaupsprecher freuen, welche per WLAN angesteuert werden.

Von dem Flur aus über die Wendeltreppe erreichen Sie ein Durchgangszimmer, welches durch einen großen weißen, in Hochglanz gehaltenen Einbauschränk besticht. Dieser nutzt in seiner Konzeption den durch die Dachschräge „verschenken“ Wohnraum optimal aus und kann in Teilen sogar betreten werden. Hier finden Sie genügend Stauraum für 2-3 Personen.

Von diesem Raum ausgehend zweigen zum einen das Schlafzimmer ab, zum anderen ein flexibel zu nutzender Raum (für Kind, Büro oder als Arbeitszimmer).

Die Raumaufteilung im Dachboden wurden vor wenigen Jahren neugestaltet, so dass ich aktuell eine Gesamtgröße im Obergeschoss von ca. 36 qm angeben kann.

Der Gesamtzustand der Wohnung entspricht insgesamt einem sehr hohen Standard. Hier einige Beispiele:

-Heizkörper sowie die Dachfenster wurden vollständig erneuert

-Alle Räume enthalten hochwertige Boden- und Wandbeläge

-Die Raumbeleuchtung ermöglicht häufig eine Steuerung via Smartphone. Farblicher Beleuchtung sind keine Grenzen gesetzt.

- Alle Außenrollläden sind elektrisch fahrbar
- Alle Fenster sind mit Innen- oder Außenrollos sowie einem Insektenschutz ausgestattet
- Das Schlafzimmer sowie Wohnzimmer+Küche sind klimatisiert. Im Sommer somit kühl, im Winter aber auch damit zu beheizen
- HiFi-Schrank + Heimkinovorrichtung im Wohnzimmer
- Die Küche, hochwertig ausgestattet mit Markengeräten, ist im Kaufpreis enthalten.

Weitere Angaben zum Haus allgemein:

- Gegensprechanlage mit Türdrücker im Flur
- Heizkostenverteiler werden elektronisch über Funk abgelesen
- Kaltwasserzähler im Bad
- Reinigung des Hausflurs professionell vergeben
- Hausmeister organisiert Gartenpflege, Schnee- und Eisbeseitigung

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Gemeinde Hünxe liegt am unteren Niederrhein, nordwestlich des Ruhrgebiets und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Der Hünxer Ortsteil Bruckhausen liegt rund 5 km nördlich von Dinslaken und 6 km südlich von Hünxe. Mit seinen rund 5.300 Einwohnern bietet er Ihnen und Ihrer Familie Ruhe und Entspannung. Durch viele Sport- und Erholungsangebote, aber auch einer Vielzahl an unterschiedlichen Vereinen finden Sie im Ortsteil Bruckhausen attraktive Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Im Dorf gibt es einen Schützenverein, zahlreiche Sportvereine, einen Golfclub, einen Sportplatz, eine Tennisanlage sowie eine Turnhalle. Die grüne Umgebung und die Nähe zum Wesel-Datteln-Kanal laden zu ausgiebigen Radtouren ein. Westlich von Bruckhausen finden Sie das Naherholungsgebiet „Tenderingsseen“. Hier genießen Sie im Sommer die Erholung im Strandbad. Im Dorfzentrum von Bruckhausen finden Sie in Fußnähe zahlreiche Geschäfte und gute Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, aber auch Ärzte und eine Apotheke. Zwei Kindergärten und eine Grundschule sind für Ihre Kinder gut erreichbar. Durch die nahegelegene Verkehrsanbindung zur A3 und A59 sind das Ruhrgebiet und die Region Düsseldorf mit dem PKW gut zu erreichen. Zum Bahnhof in Dinslaken oder Wesel gibt es eine Busverbindung. Mit dem Zug können Sie die Zentren der größeren Nachbarstädte gut erreichen. Direkte Busverbindungen gibt es zu den Städten Dinslaken, Voerde, Wesel und der Gemeinde Hünxe. Sie werden hier besonders die ländliche, naturnahe Lage inmitten eines gewachsenen Dorfes zu schätzen wissen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 91,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Ankleidezimmer (1)

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer (2)



Rückseitiger Ausblick

# Exposé - Galerie



Bad (1)



Balkon im Winter

# Exposé - Galerie



Flur (1)



Flur (2)



Kind Gast Arbeit (1)

# Exposé - Galerie



Kind Gast Arbeit (2)



Küche (1)

# Exposé - Galerie



Küche (2)



Schlafzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (2)



Wohnzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer (3)

# Exposé - Galerie



Bad (2)