

# Exposé

## Maisonette in Hünxe

**Moderne, hochwertige Maisonettewohnung mit EBK,  
Balkon & Klimaanlage in Hünxe-Bruckhausen**



Objekt-Nr. OM-470483

### Maisonette

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marian Klott

46569 Hünxe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                      |                |                   |
|-----------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Baujahr               | 2000                 | Mietsicherheit | 3.450 €           |
| Etagen                | 2                    | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Zimmer                | 3,50                 | Zustand        | modernisiert      |
| Wohnfläche            | 95,70 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2                 |
| Energieträger         | Gas                  | Badezimmer     | 1                 |
| Nebenkosten           | 150 €                | Etage          | 2. OG             |
| Heizkosten            | 100 €                | Stellplätze    | 1                 |
| Summe Nebenkosten     | 250 €                | Heizung        | Zentralheizung    |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 |                |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige, ca. 95,7 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2000) in ruhiger Lage von Hünxe-Bruckhausen.

Die Wohnung besticht durch ihren offenen, modernen Grundriss mit insgesamt 3,5 Zimmern, einer hochwertigen Einbauküche sowie einem sonnigen Balkon.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die separate Klimaanlage für Wohn- und Schlafzimmer bleiben die Räume auch an warmen Tagen angenehm temperiert. Ein großer, maßgefertigter Einbauschränk bietet zwischen den beiden Schlafbereichen viel Stauraum und sorgt für ein aufgeräumtes Wohngefühl.

### Ausstattung

Wohnfläche: ca. 95,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3,5 (davon 2 Schlafzimmer)

Badezimmer mit Badewanne

Hochwertige Einbauküche (über Kauf oder Miete abbildbar)

Balkon

Klimaanlage für Wohnzimmer und Schlafzimmer (separat steuerbar)

Großer Einbauschränk als Kleiderschränk

Eigener Kellerraum

Gemeinschaftlicher Waschkeller

Gemeinschaftliche Satellitenanlage

PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

Internet: bis zu 250 Mbit/s laut Anbieterangabe

Treppenhausreinigung an externen Dienst vergeben

Heizung: Gas-Zentralheizung

Energieverbrauchskennwert: 91,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse C

(Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgelegt)

## Ausstattung

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

- Alle Räume enthalten hochwertige Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- Raumbeleuchtung via Smartphone steuerbar
- Alle Außenrollläden sind elektrisch fahrbar
- Alle Fenster sind mit Innen- oder Außenrollos sowie einem Insektenschutz ausgestattet
- Klimaanlage
- HiFi-Schränk + Heimkinovorrichtung im Wohnzimmer

- hochwertige Einbauküche inkl. Side-by-Side-Kühlschrank
- Gegensprechanlage mit Türdrücker im Flur
- Heizkostenverteiler werden elektronisch über Funk abgelesen
- Fernsehschauen über die gemeinschaftliche SAT - Anlage
- Kaltwasserzähler im Bad
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Reinigung des Hausflurs professionell vergeben
- Hausmeister organisiert Gartenpflege
- eigener Kellerraum mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Waschmaschinenanschluss im Keller, ebenso Vorrichtungen für Ablufttrockner
- Eigener PKW-Stellplatz direkt vor der Haustüre

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse bitten wir um eine aussagekräftige Kontaktanfrage (Kurzvorstellung, Personenzahl, Berufstätigkeit, Haustiere etc.) sowie die Überlassung einer handelsüblichen Selbstauskunft im weiteren Verlauf.

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen melden wir uns zeitnah zur Abstimmung von Besichtigungsterminen.

## 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, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Heimkino mit autom. Leinwand



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

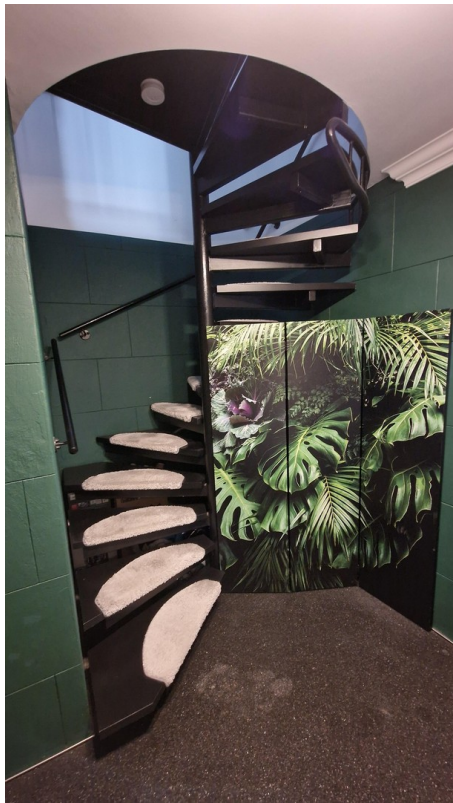


Mod. Badezimmer mit Whirlwanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellfläche unter Treppe



Repräsentativer Flur

# Exposé - Galerie



Repräsentativer Flur



Büro und Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Büro und Ankleidezimmer



Schlafzimmer mit Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Klimaanlage



Gast/Kind/Büro

# Exposé - Galerie



Gast/Kind/Büro



Blick aus dem Büro

# Exposé - Galerie



Haus von vorne