

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Charmantes Landhaus mit
Einliegerwohnung in Hamminkeln-
Brünen**

Objekt-Nr.:

20040-2303

Haus zum Kauf

in 46499 Hamminkeln - Brünen





Details

Wohnfläche (ca.)

218 m²

Zimmer

8

Nutzfläche (ca.)

20 m²

Grundstück (ca.)

1.496 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Stellplätze

4

Anzahl Wohneinheiten

2

Baujahr

1946

Stellplätze

3

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Unser charmantes Landhaus liegt inmitten von Feldern und Wiesen am Rand eines kleinen Wäldchens. Das Wohnhaus steht am Rande des großen Grundstücks geschützt zwischen hohen Eichen. Zwei Hausseiten – nach Osten und nach Süden – haben gepflasterte Terrassen, die sich über die gesamte Hauslänge erstrecken. An der Breitseite des Hauses, die Ostterrasse, ist komplett überdacht. Sogar der Weg zum geräumigen, wohnlichen Gartenhaus ist gepflastert und überdacht, so dass Sie trockenen Fußes dorthin gelangen. Sie haben von beiden Terrassen einen herrlichen Blick in Ihren Garten.

Überhaupt – der Garten ist ein Traum für jeden, der ein gewachsenes Stück Erde haben möchte: alter Baumbestand, Rasenflächen unterbrochenen von Sträuchern oder Zierelementen, ein großer Teich. Schatten, Sonne, egal welche Tageszeit, Sie finden immer ein lauschiges Plätzchen. Nun zum Wohnhaus: Im Erdgeschoss liegen 2 Schlafzimmer, 2 Bäder nebeneinander, ein großer Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten und eine separate Küche. Geheizt werden kann klassisch mit dem imposanten Kachelofen im Wohnbereich und einem Kaminofen in der Küche oder zentral für alle Räume mit einer Nachspeicherheizung.

Übrigens: auch das Gartenhaus hat einen Kaminofen.

Was das Haus ausmacht? Eine gemütliche Wohnlichkeit entstand durch die Anordnung der



Räume und deren liebevolle Gestaltung, den hellen Wintergarten mit Holzboden. Highlight ist sicherlich das große Wohnzimmer (es wurde aufgrund individueller Bedürfnisse zuletzt als Schlafraum genutzt) mit seinem gediegenen Charme eines englischen Landhauses – darin der stattliche Kachelofen, eine gedrechselte Säule im Eingangsbereich, offene Holzbalken an der Decke und direkter Zugang zum Wintergarten.

Ins Dachgeschoss geht es über eine nachträglich angebaute Außentreppe. Auch in dieser Einliegerwohnung: viel Gemütlichkeit durch die Dachschrägen, eine offene Balkenlage, Holzvertäfelung an den Schrägen. Zusätzlich zu den 2 Schlafräumen und dem Wohnbereich mit geräumiger Küche gibt es ein modernes Bad und einen großen Flur mit viel Stauraum. Das Ganze auf ca. 65 qm.

Vielleicht haben Sie einen anderen Wohngeschmack oder möchten Erd- mit Dachgeschoss zu einer Wohneinheit verbinden? Vielleicht möchten Sie aber auch Ihren fast erwachsenen Teenagern einen eigenen Bereich im Dachgeschoss zukommen lassen oder Sie denken schon ans Alter und reservieren den Bereich oben einer Pflegekraft oder Sie möchten die kleine Wohnung vermieten, um sich ein paar Nebeneinkünfte zu sichern? Sie haben bei dieser Immobilie viele Möglichkeiten Ihren Lebenstraum zu verwirklichen. Melden Sie sich für eine Besichtigung und sehen Sie selbst!

Ausstattung

PV-Anlage mit Speicher 18 kWp

Großer Carport mit Abstellraum

Holzlager

Gartenhaus mit Garage

Überdachte Terrasse mit Wärmestrahler

Leerrohre zwischen Keller und Gartenhaus vorhanden

Teilunterkellert

Hauswasserwerk

Gegensprechanlage

Nachtspeicherheizung 1993 - 2004



Erdgeschoss:

Teilweise Kunststofffenster aus dem Jahr 2008 mit Rollläden

Holzfenster im Erker Baujahr 2004

Wintergarten

Bad: Deckenhoch gefliest

Dachgeschoss:

Dachflächenfenster mit Innen- und Außenbeschattung

Bad: Deckenhoch gefliest

Lage & Umgebung

46499 Hamminkeln - Brünen

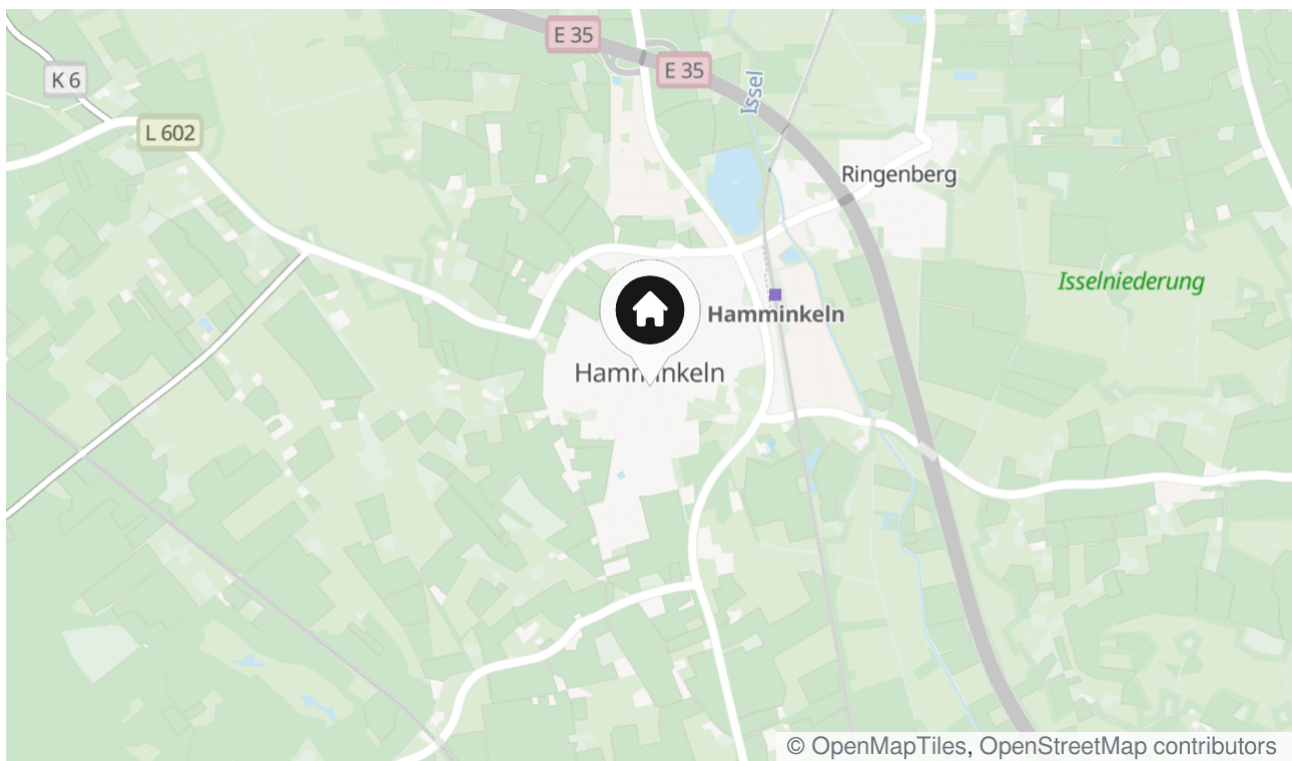
Das Haus liegt in Brünen einem Ortsteil von Hamminkeln.
Ländlich gelegen mit Blick in Grüne auf Felder, Wiesen und Wald.

Im Dorf vorhanden sind Kindergärten und Grundschule.
Weiterführende Schulen gibt es in Hamminkeln und Wesel ca. 8 km entfernt.

Ärzte und Apotheken liegen im Ortskern, ebenso wie die Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Es besteht eine gute Anbindung an die B70 und A3.

Jeweils 10 km bis Wesel und Raesfeld, von wo es eine Zuganbindung gibt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

177 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

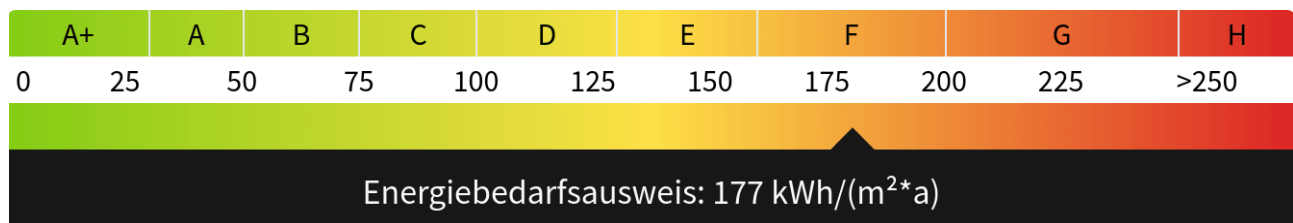
Elektro

Wesentlicher Energieträger

Strom

Baujahr (Energieausweis)

1948





Frontansicht



Nebengebäude



Teich



Gartenansicht



Gartenansicht



Frontansicht mit PV-Anlage



Ess- und Wohnzimmer



Ess- und Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Bag EG



Bad DG



Küche DG



Wohnzimmer DG



Esszimmer DG



Grundriss EG





Kontakt

Ihr Niederrhein Makler

Löwenfeld 14

47665 Sonsbeck

Telefon: 02838-7767737

E-Mail: info@ihr-niederrhein-makler.de

Ihr Ansprechpartner

Wolfram Büren

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

