

Neubau von 12 Doppelhaushälften in Hamminkeln (Roßmühle)



Modern. Stilvoll. Nachhaltig.

Objektdaten

Kaufpreise:	443.500 EUR – 454.000 EUR
Wohnfläche (EG/ OG):	ca. 120 m ²
Nutzfläche (SP)*:	ca. 18 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 245 m ² - 297 m ²
Zimmer:	4
Anzahl Stellplätze/ Garage*:	1 Stellplatz + 1 Einzelgarage
Baujahr:	2025/ 2026
Objektzustand:	in Planung/ projektiert
Energiebedarf:	19,9 - 20,7 kWh/(m ² *a)

*Sonderwunsch



IMMOBILIEN STEINHOFF

Steinhoff GmbH
Am Nordglacis 1
46483 Wesel
www.immo-steinhoff.de

Telefon 0281 - 206 999 08
Telefax 0281 - 206 999 07
Mobil 0151 - 720 063 23
steinhoff@immo-steinhoff.de

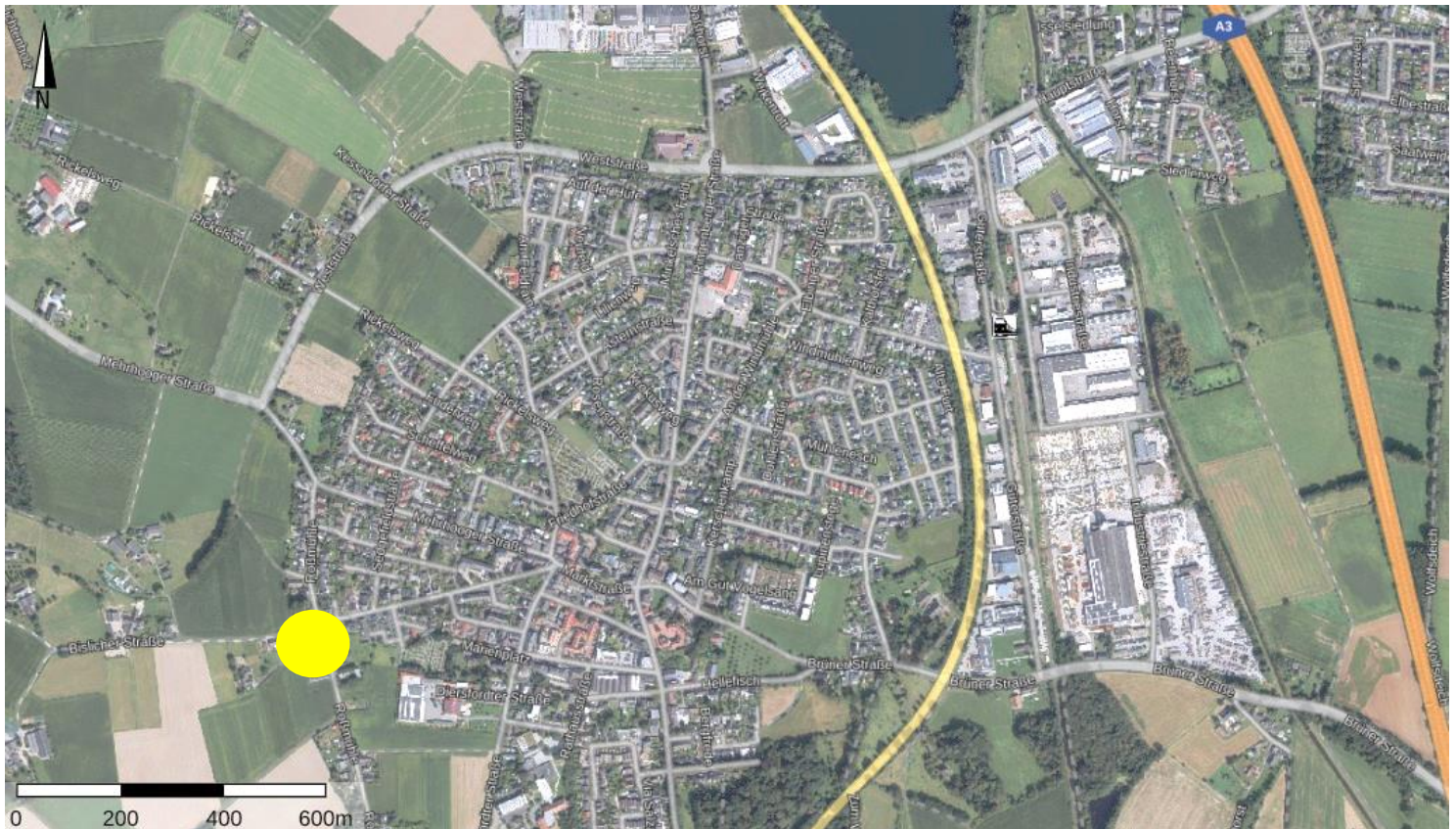
BERATUNG | BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG

Lage – Ihr Zuhause in Hamminkeln - Roßmühle

Willkommen in Hamminkeln - Roßmühle – einem charmanten projektierten Neubau-Wohngebiet, das den perfekten Ausgleich zwischen Naturverbundenheit und urbaner Nähe bietet. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Ortskern Hamminkeln, wo Sie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten direkt vorfinden. Auch das Freizeitangebot überzeugt: Hallenbad, Sportanlagen und der Tennisclub liegen quasi vor der Haustür.

Die Anbindung könnte kaum besser sein: Über die Landesstraße L473 erreichen Sie in kürzester Zeit die Autobahn A3 – Ihr direkter Weg ins Ruhrgebiet oder Richtung Niederlande. Zwei nahegelegene Bushaltestellen verbinden Sie zudem bequem mit dem Ortszentrum und dem Bahnhof Hamminkeln.

Und das Beste: Trotz dieser ausgezeichneten Infrastruktur genießen Sie hier Ruhe und Entspannung, denn südlich und westlich schließen sich weite, grüne Landschaften an. Ein Ort, an dem man durchatmet – und zugleich bestens vernetzt bleibt.



Das Haus – ein Zuhause, das begeistert

Hier entsteht mehr als nur ein Haus – hier entsteht Ihr Lebensmittelpunkt.

Es entstehen 12 Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und die Grundstücksgrößen betragen ca. 245 – 297 m². Diese Doppelhaushälften vereinen moderne Architektur mit einer klaren, zeitlosen Gestaltung. Großzügige Fensterflächen lassen Licht in jedes Zimmer und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die das Haus offen und einladend wirken lässt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der Mittelpunkt des Familienlebens: ein weitläufiger Wohn- und Essbereich in Kombination mit einer offenen/ geschlossenen Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ob Familienfeier, Sommerabend mit Freunden oder gemütlicher Sonntag auf dem Sofa – hier entsteht Raum für all die Momente, die Ihr Leben ausmachen.

Das Obergeschoss schenkt Ihnen Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Das helle Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, bieten Platz für individuelle Lebenskonzepte. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und hochwertigen Armaturen – ein Ort, an dem sich Funktionalität und Wohlfühl verbinden lassen.

Der Spitzboden erweitert Ihren Platzbedarf und Stauraum. Es besteht die Möglichkeit diesen als Abstellraum (ca. 18 m²) auszubauen.

Die Bauweise ist massiv und nachhaltig, ausgestattet mit moderner Haustechnik: Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe und dreifach verglaste Fenster sorgen für Behaglichkeit und Energieeffizienz. Die Integration erneuerbarer Energien in Form einer Photovoltaikanlage senkt Ihren CO₂-Fußabdruck und reduziert Ihre Betriebskosten.

Eine Garage oder eine E-Ladestation stehen als Sonderwunsch zur Verfügung, damit Ihr Zuhause auch technisch zukunftssicher aufgestellt ist. Ein Zuhause, das alles vereint: modernes Design, clevere Raumaufteilung und nachhaltige Technik. Hier beginnt Ihr neues Kapitel – stilvoll, komfortabel, einzigartig.

Überzeugen Sie sich davon, dass wir Ihnen nicht zu viel versprochen haben und vereinbaren Sie einen Gesprächstermin.



IMMOBILIEN STEINHOFF

Steinhoff GmbH
Am Nordglacis 1
46483 Wesel
www.immo-steinhoff.de

Telefon 0281 - 206 999 08
Telefax 0281 - 206 999 07
Mobil 0151 - 720 063 23
steinhoff@immo-steinhoff.de

BERATUNG | BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG

Wesentliche Daten auf einen Blick

Baujahr: 2025/ 2026

Bauweise: massivgebaute Doppelhaushälfte
Kerndämmung nach gültigem GEG
Außenfassade verklankert
Dachdeckung in Betondachsteinen
ausbaufähiger Spitzboden*

Ausstattung: Luft-Wasser-Wärmepumpe/ zentrale Warmwasserversorgung
Fußbodenheizung
elektrische Rollläden
Photovoltaikanlage
Geschosstreppe aus Beton mit Fliesenbelag (EG-OG)
Geschosstreppe als Zweiholmtreppe mit Buchenstufen (OG-SP)
Bodenfliesen in Flur, Küche, Gäste-WC, Abstell- und Haustechnikraum und Bad
Zimmertüren in Laminat furniert
Tageslichtbad mit Wanne und bodengleich gefliester Dusche
3-fach verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen in anthrazit/weiß

Aufteilung:

EG
Wohn- und Essbereich
Küche
Zugang zu Terrasse und Garten
Gäste-WC mit Fenster
Diele/ Flur
Abstell- und Haustechnikraum

OG
Flur
3 Schlafzimmer
Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
Zugang zum Spitzboden

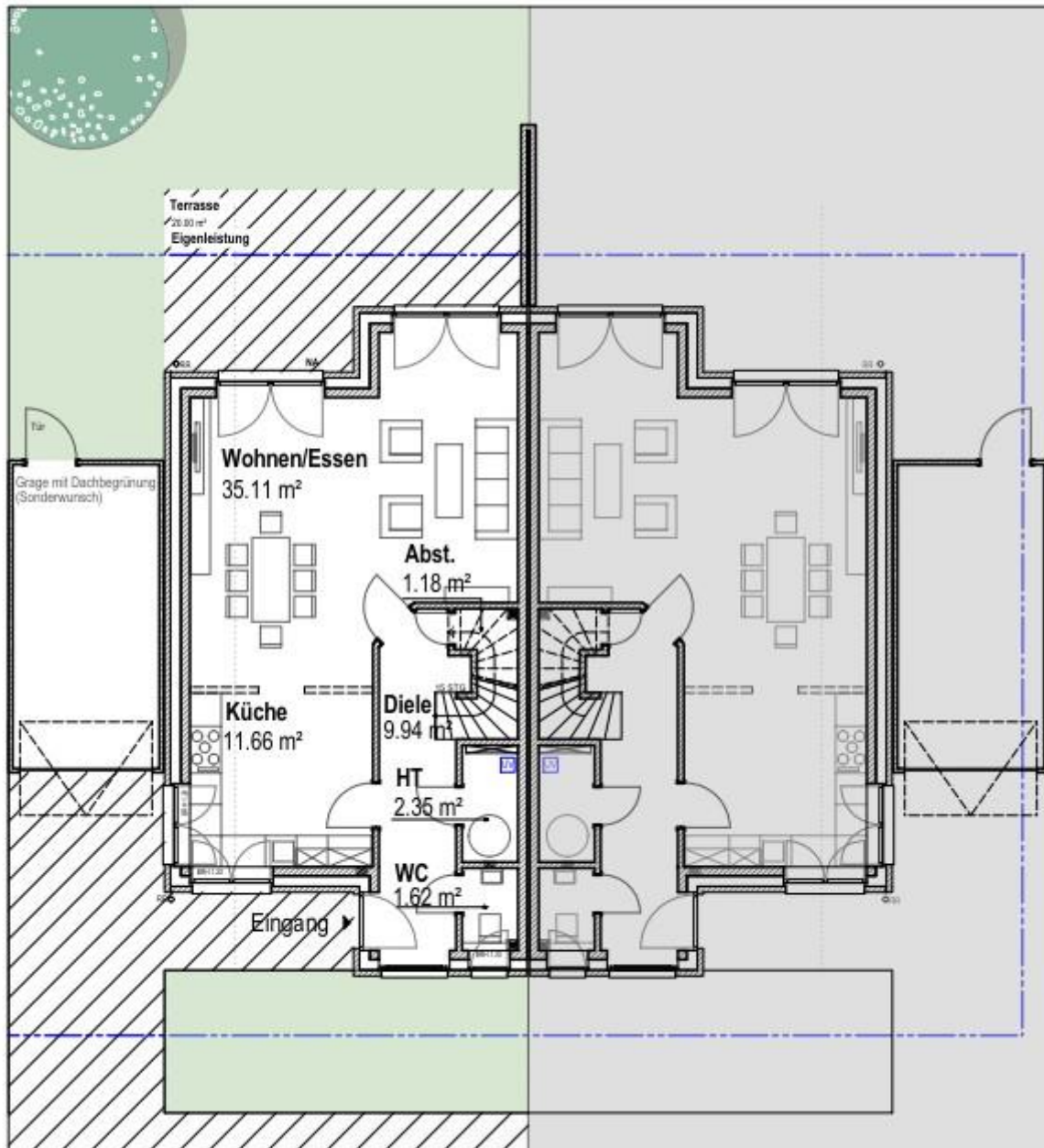
Wohn- und Nutzfläche: ca. 120 m² - ca. 138 m² (bei Ausbau SP)

Grundstücksfläche: ca. 245 m² - ca. 297 m²

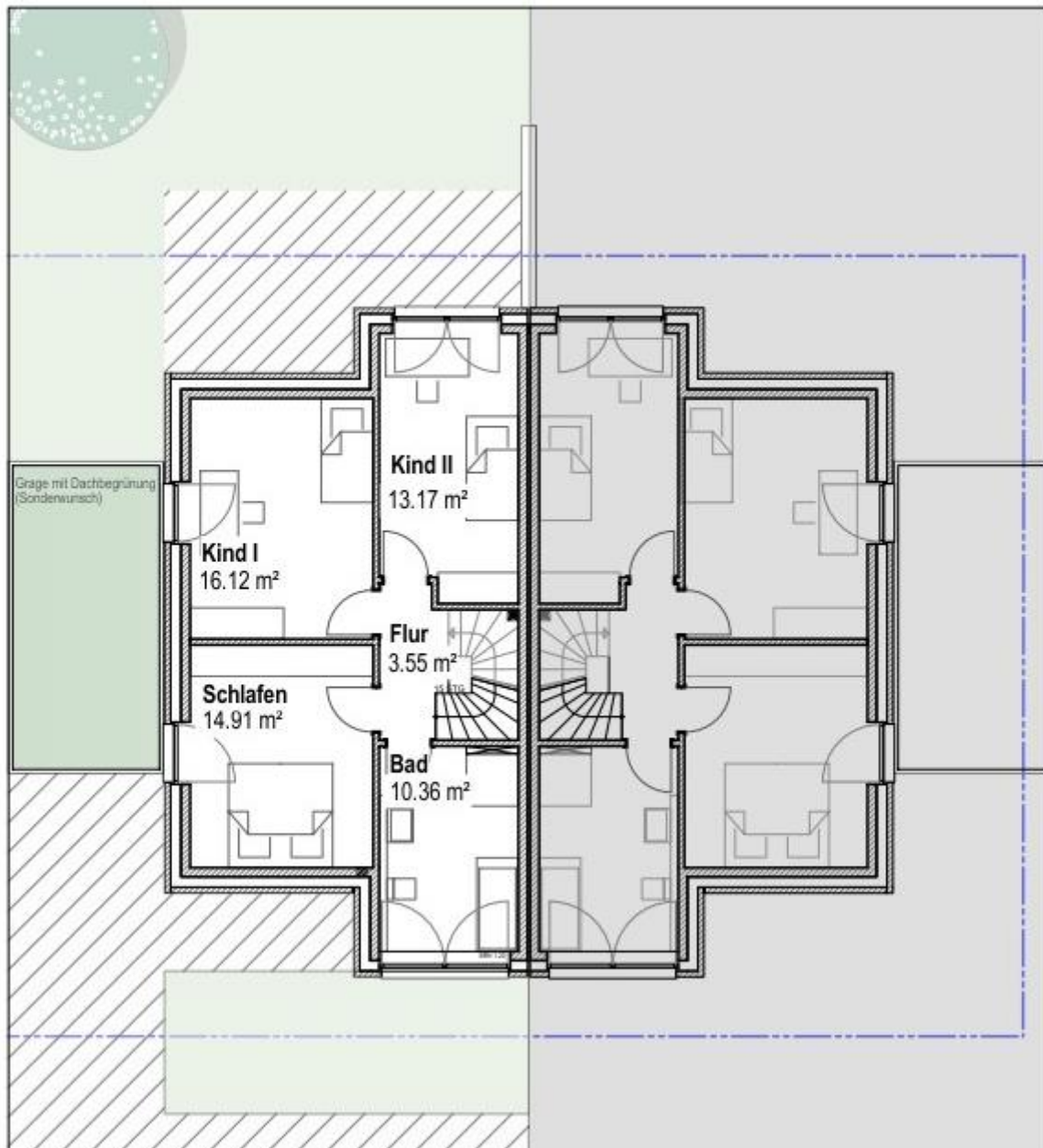
Kaufpreis: **443.500,00 EUR – 454.000,00 EUR**

Courtage: 3,57 % auf den notariellen Kaufpreis

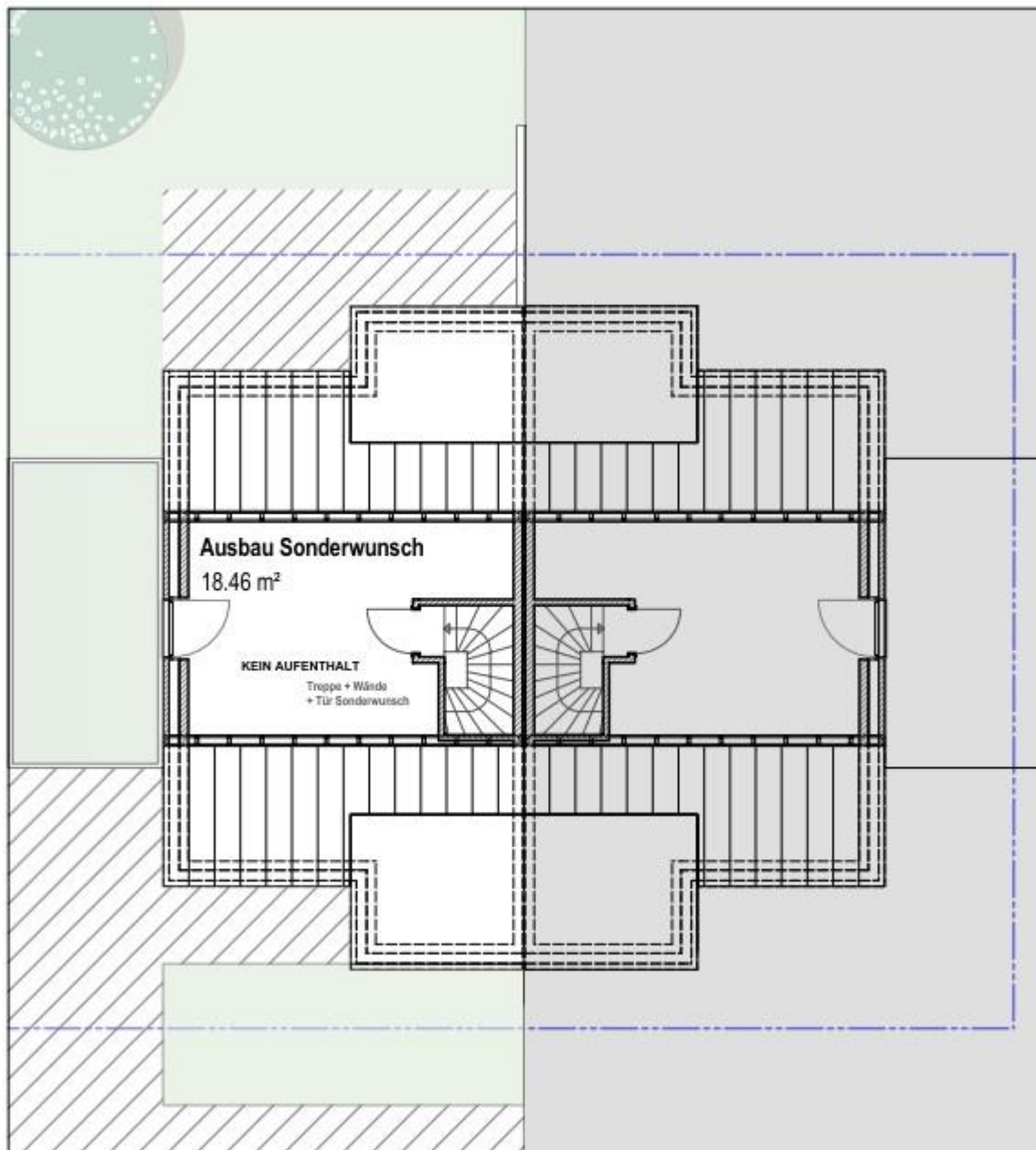
* Sonderwunsch



Erdgeschoss



Obergeschoss



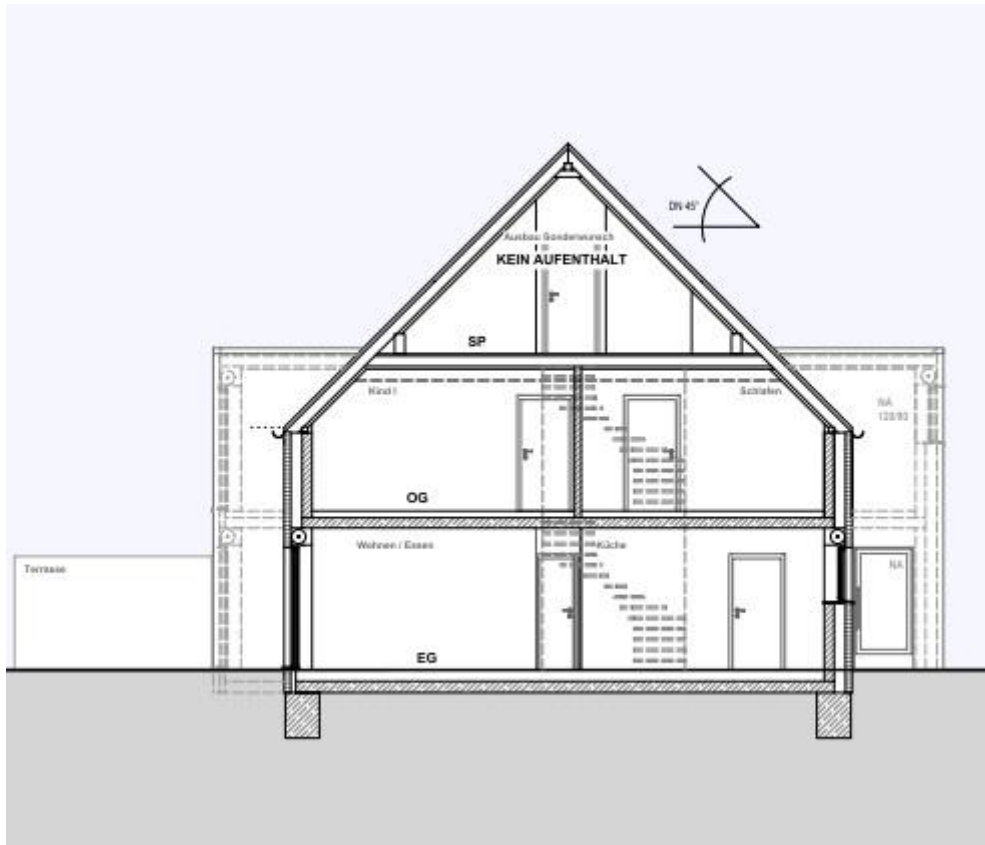
Spitzboden



Straßenansicht



Gartenansicht



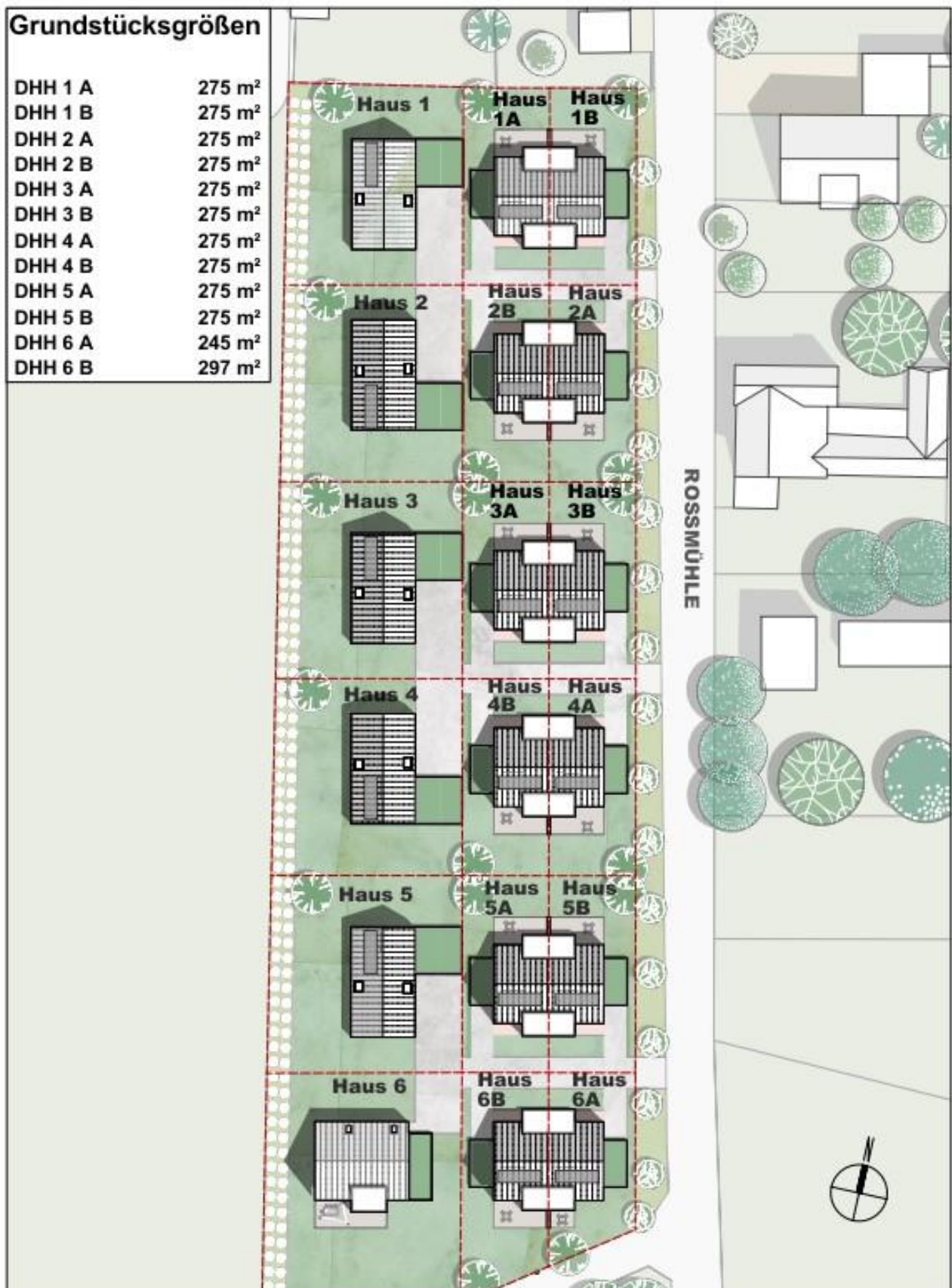
Schnitt



Beispielbild

Grundstücksgrößen

DHH 1 A	275 m ²
DHH 1 B	275 m ²
DHH 2 A	275 m ²
DHH 2 B	275 m ²
DHH 3 A	275 m ²
DHH 3 B	275 m ²
DHH 4 A	275 m ²
DHH 4 B	275 m ²
DHH 5 A	275 m ²
DHH 5 B	275 m ²
DHH 6 A	245 m ²
DHH 6 B	297 m ²



Lageplan

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Name/Firma und ladungsfähige Anschrift des Widerrufsadressaten. Zusätzlich können angegeben werden: Telefaxnummer, E-Mail-Adresse und/oder, wenn der Verbraucher eine Bestätigung seiner Widerrufserklärung an den Unternehmer erhält, auch eine Internetadresse.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Haftung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenangaben, Grundrisse, Baubeschreibung usw., auch im Internet und Exposé, vom Verkäufer oder von Dritten, z.B. Architekt, Hausverwaltung usw., stammen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben oder der uns vorliegenden Unterlagen übernehmen wir keine Haftung. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Schadensersatzansprüche gegenüber der Steinhoff GmbH können nur dann geltend gemacht werden, wenn die Steinhoff GmbH vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrags zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der Provision. Zwischenverkauf vorbehalten.

Maklercourtage

Die Höhe, der vom Käufer zu entrichtenden Provision, beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision ist verdient und fällig mit Wirksamwerden des Kaufvertrages. Die Steinhoff GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.