Neubau von 9 freistehenden Einfamilienhäusern
in Hamminkeln (Roßmühle)

Modern. Stilvoll. Nachhaltig.

Objektdaten

Kaufpreise:	590.500 EUR – 615.000 EUR
Wohnfläche (EG/ OG):	ca. 153 m²
Grundstücksfläche:	ca. 550 m² - 570 m²
Zimmer:	5
Anzahl Stellplätze/ Garage*:	2 Stellplätze + 1 Doppelgarage
Baujahr:	2026/ 2027
Objektzustand:	Baubeginn ist erfolgt
Energiebedarf:	KfW 55 Effizienzhaus (31,37 - 31,94 kWh/(m²*a))

*Sonderwunsch

BS
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 I BEWERTUNG I VERKAUF I 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 – modern wohnen, wertbeständig leben
Hier trifft zeitlose Architektur auf ein Ambiente, das Wärme und Eleganz vereint. Die Kombination aus massiver Bauweise, anthrazitfarbenen Akzenten und großen Fensterflächen verleiht dem Haus seinen eleganten Charakter. Licht durchflutet die Räume und schafft eine Atmosphäre, in der sich jeder Tag wie ein Stück Urlaub anfühlt.

Im Inneren öffnet sich ein Zuhause, das zum Verweilen einlädt: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen, gemeinsam lachen, kochen und genießen. Von hier führt der Weg direkt hinaus auf die Terrasse, die sich in den Garten öffnet und den Wohnraum ins Grüne erweitert.

Das Obergeschoss bietet private Rückzugsorte: Zwei helle Kinderzimmer, in denen kleine und große Träume wachsen können, sowie ein Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide – ein Ort der Ruhe. Das stilvolle Badezimmer verbindet Funktionalität mit Wohlfühlcharakter: eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne zum Entspannen und moderne Ausstattung sorgen dafür, dass jeder Tag mit einem Hauch von Luxus beginnt.

Auch die Technik sorgt für Komfort und Sicherheit: Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden, hochwertige Türen und Fenster mit 3-fach-Verglasung schaffen Behaglichkeit und Energieeffizienz. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die integrierte Photovoltaikanlage machen das Haus nicht nur zukunftssicher, sondern auch nachhaltig.

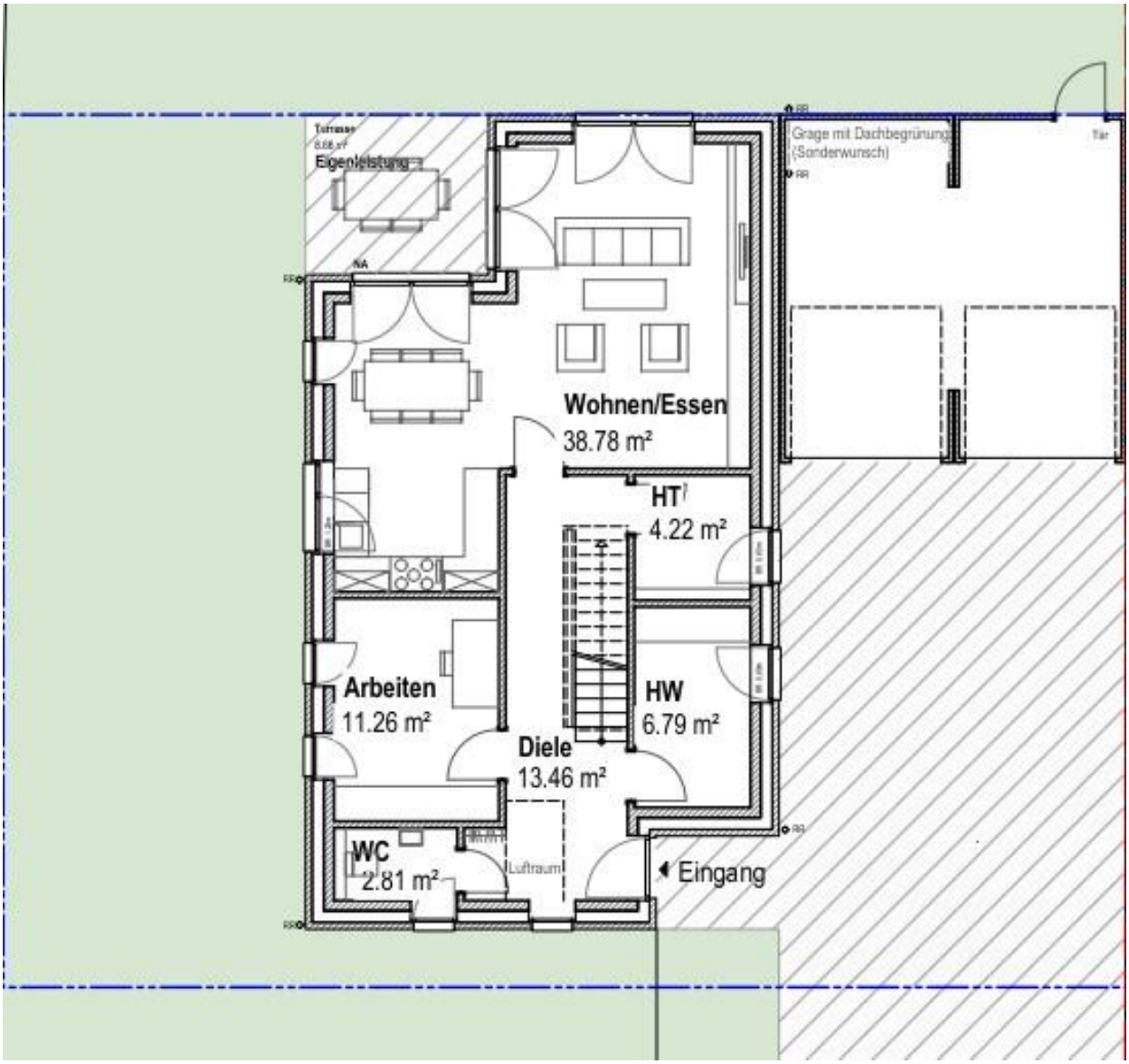
Praktische Details wie ein Hauswirtschaftsraum, Abstellmöglichkeiten und die optionale Doppelgarage runden das Angebot ab. Die gepflasterte Zufahrt und der Garten mit Außenzapfstelle eröffnen Raum für individuelle Gestaltungsideen – ob blühender Vorgarten, grüne Spielwiese oder gemütliche Lounge-Ecke.

Dieses Haus ist mehr als vier Wände und ein Dach: Es ist der Ort, an dem Geschichten geschrieben werden, an dem Kinder aufwachsen, Freunde willkommen sind und jeder Tag ein Stück Heimat schenkt.

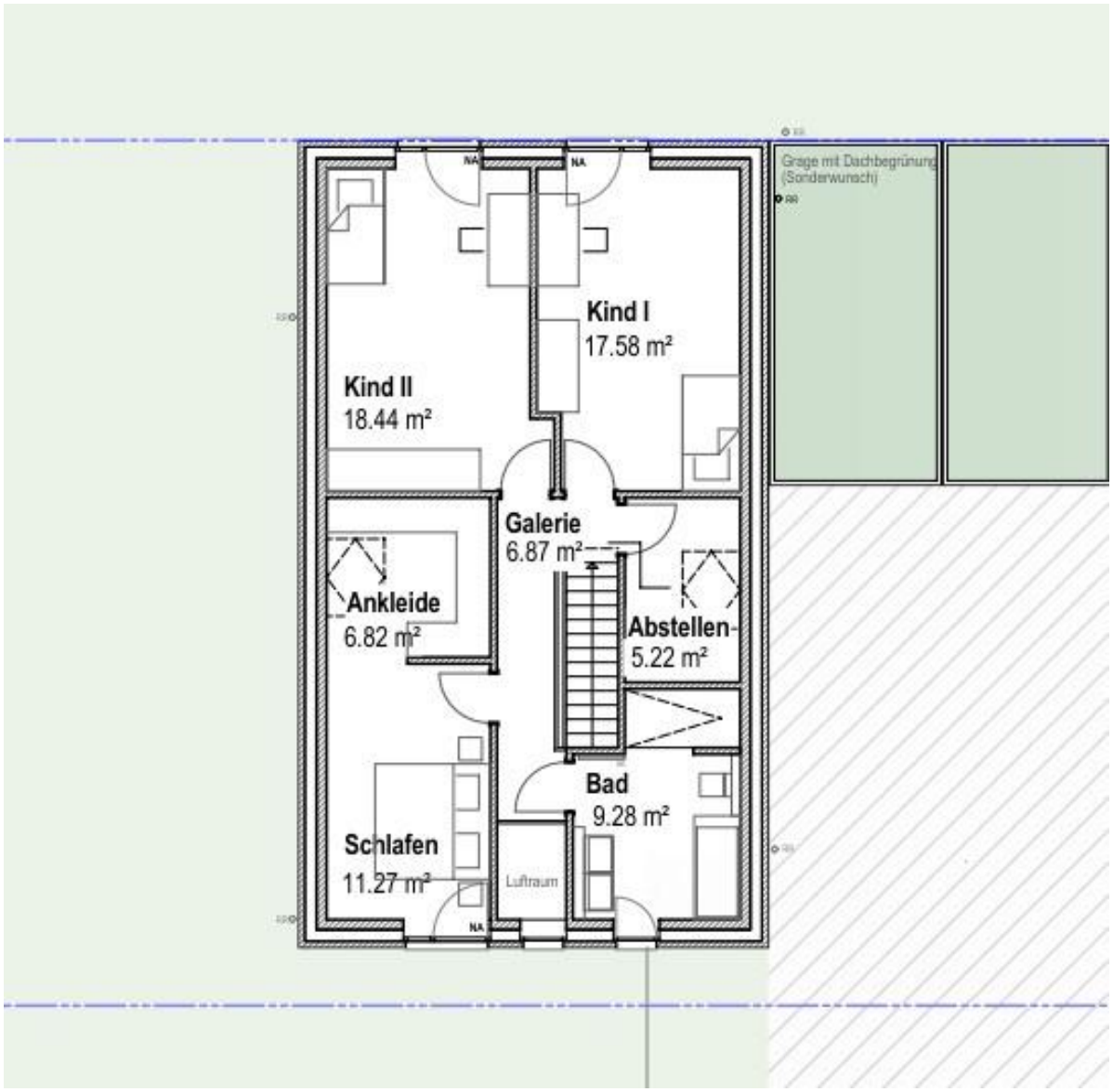
Überzeugen Sie sich davon, dass wir Ihnen nicht zu viel versprochen haben und vereinbaren Sie einen Gesprächstermin.

Wesentliche Daten auf einen Blick

Baujahr:	2026/ 2027
Bauweise:	massivgebaute Doppelhaushälfte Kerndämmung nach gültigem GEG Außenfassade verklinkert Dachdeckung in Betondachsteinen
Ausstattung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe/ zentrale Warmwasserversorgung Fußbodenheizung elektrische Rollläden Photovoltaikanlage Geschosstreppe als Zweiholmtreppe mit Buchenstufen Bodenfliesen in Diele, Küche, Gäste-WC, Hauswirtschafts- und Haustechnikraum und Bad Zimmertüren in Laminat furniert Tageslichtbad mit Wanne und bodengleich gefliester Dusche 3-fach verglaste Fenster mit Kunsttoffrahmen in anthrazit/weiß Veluxfenster mit elektrischen Rollläden (Solarantrieb)
Aufteilung:	**EG** Wohn- und Essbereich Küche Arbeitszimmer Zugang zu Terrasse und Garten Gäste-WC mit Fenster Diele/ Flur Hauswirtschafts- und Haustechnikraum **OG** Galerie 2 Kinderzimmer 1 Elternschlafzimmer mit Ankleide Tageslichtbad mit Wanne und Dusche Abstellraum
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 153 m²
Grundstücksfläche:	ca. 550 m² - ca. 570 m²
Kaufpreis:	**590.500,00 EUR – 615.000,00 EUR**
Courtage:	3,57 % auf den notariellen Kaufpreis



Erdgeschoss



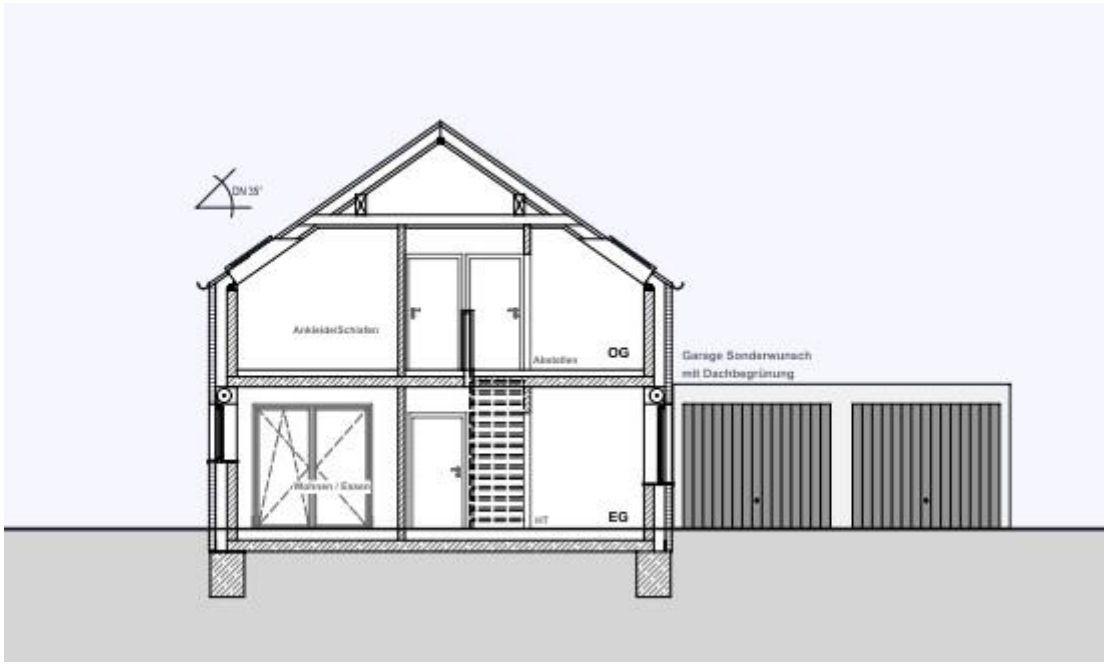
Obergeschoss

Ansicht Süd

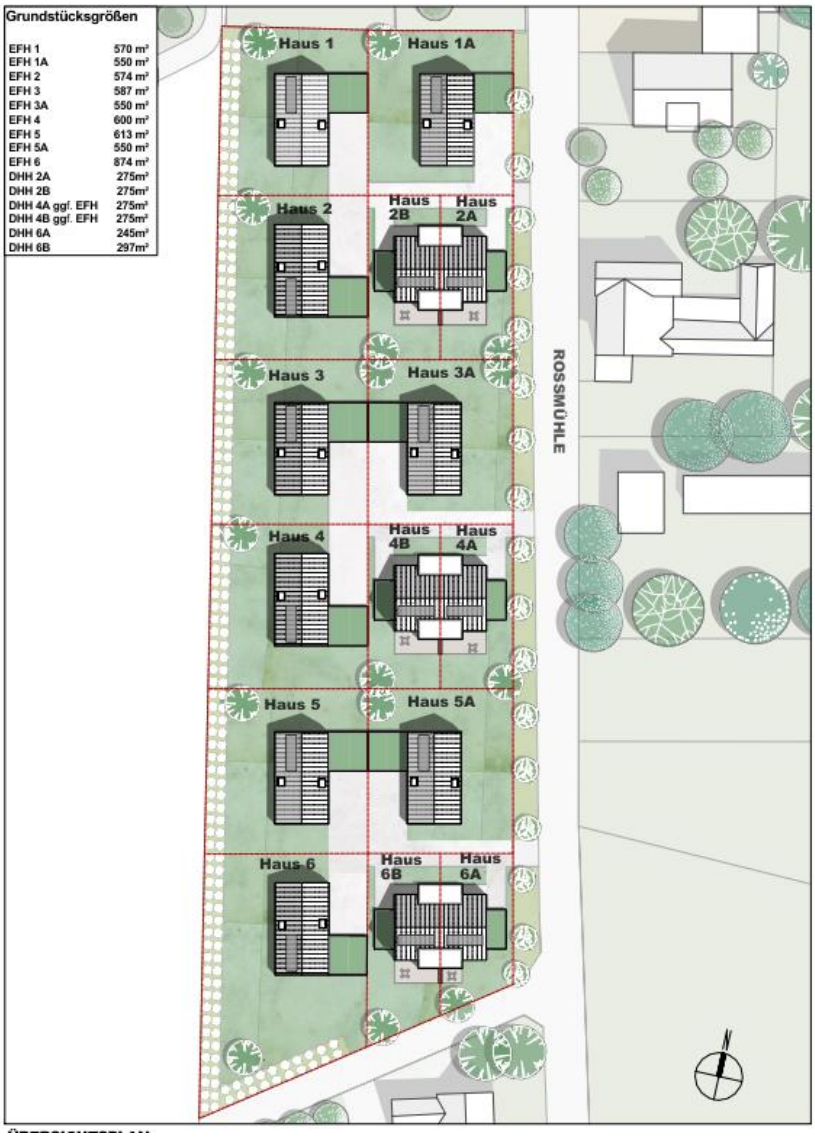
Ansicht Nord

Ansicht West

Ansicht Ost



Schnitt



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 entrichtende 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.