Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

EXPOSÉ

Wohnen und Arbeiten an einem Standort-Finnholz-Wohnblockhaus mit Gewerbehalle auf großem Grundstück!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 46569 Hünxe

Baujahr: 2007

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 92 m²

Bürofläche (ca.): 10 m²

Nutzfläche (ca.): 16 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.244 m²

Nebenkosten (ca.): 192,- €

Kaufpreis € 390.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46569 Hünxe
Baujahr	2007
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	92 m²
Bürofläche (ca.)	10 m²
Nutzfläche (ca.)	16 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.244 m²
Kaufpreis	390.000,- €
Nebenkosten (ca.)	192,- €
Heizkosten (ca.)	130,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	124,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2007
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Holz und Hackschnitzel
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627



Objektbeschreibung:

Wichtiger Hinweis:
Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Gewerbetreibende. Eine private Nutzung des Grundstücks sowie eine Vermietung des Wohnhauses an Privatpersonen sind nicht gestattet. Die Nutzung hat im Rahmen der geltenden öffentlich-rechtlichen und baurechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden!

Idyllisches Wohnen und die Ausübung des eigenen Gewerbes an einem Standort miteinander verbinden - diese besondere Möglichkeit bietet Ihnen das großzügige Gewerbegrundstück mit einem freistehenden Finnholz-Wohnblockhaus und einer separaten Gewerbehalle.

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.244 m² erwartet Sie eine interessante Kombination aus Wohnhaus, gewerblichen Nutzflächen und großzügigem Außenbereich. Hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten, Wohnen und berufliche Tätigkeit unter einem Dach beziehungsweise auf einem Grundstück zu vereinen.

Ob als Standort für Ihr Unternehmen oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten: Das Anwesen bietet eine attraktive Grundlage für individuelle Nutzungskonzepte im Rahmen der zulässigen Nutzung.

Das Wohnhaus - natürliches Ambiente und großzügiges Raumgefühl:

Das im Jahr 2008 errichtete, freistehende Finnholz-Wohnblockhaus überzeugt durch seine besondere Holzbauweise und seinen wohnlichen Charakter.

Die Wohnfläche beträgt ca. 92 m². Ergänzt wird sie durch eine großzügige, ca. 50 m² große überdachte Terrasse sowie einen wohnlich ausgebauten Dachboden, der als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung steht. Das Haus ist nicht unterkellert.

Ein architektonisches Highlight ist die Galerie im Obergeschoss, die dem Innenraum ein offenes und großzügiges Raumgefühl verleiht.

Für behagliche Wärme sorgen eine Gaszentralheizung und ein Kaminofen im Wohnbereich. Von der Küche und dem Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Holzterrasse und in den Außenbereich.

Vor dem Haus und in verschiedenen Bereichen des Gartens finden Sie viel Platz, um den Feierabend im Freien zu genießen oder den Außenbereich nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die Gewerbehalle - Platz für Ihre unternehmerischen Ideen!

Die ebenfalls im Jahr 2007 errichtete Gewerbehalle verfügt über eine Fläche von ca. 192 m² und ergänzt das Anwesen um großzügige gewerblich nutzbare Räumlichkeiten.

Ein weiteres geräumiges Duschbad mit WC befindet sich direkt in der Halle und bietet zusätzlichen Komfort für den gewerblichen Alltag.

Außenbereich und Stellplätze:

Das ca. 1.244 m² große Grundstück bietet neben dem Wohnhaus und der Gewerbehalle großzügige Außenflächen.

Eine Garage am Wohnhaus sowie zahlreiche weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück sorgen für ein komfortables Stellplatzangebot. Ein überdachter Pkw-Stellplatz wird derzeit innerhalb der Halle genutzt.

Ein Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten!

Dieses Angebot verbindet den besonderen Charme eines Holzwohnhauses mit den praktischen Vorzügen einer großzügigen Gewerbehalle. Die Kombination aus Wohnhaus, Nutzflächen, Garten und Stellplatzmöglichkeiten eröffnet Gewerbetreibenden interessante Perspektiven für die Verbindung von beruflichem Alltag und Wohnen an einem Standort.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses besonderen Anwesens und prüfen Sie, ob es zu Ihrem individuellen Unternehmens- und Nutzungskonzept passt.

Ausstattung:

Das im Jahr 2007 errichtete Finnholz-Wohnblockhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem offenen und großzügigen Wohnambiente.

Die Ausstattung umfasst:

Eine großzügige Eingangsdiele mit einem dahinterliegendes, offen gestaltetes Wohnzimmer mit Kaminofen sowie eine offene Küche mit angrenzendem Essbereich, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt. Neben der Küche befindet sich ein Hauswirtschaftsraum.

Das geräumiges Tageslicht-Badezimmer ist mit mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe in den wohnlich ausgebauten Spitzboden, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Fläche ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Da der Ausbau in Eigenregie erfolgte, wird sie ausdrücklich als zusätzliche Nutzfläche und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627



nicht als reguläre Wohnfläche ausgewiesen.

In der Gewerbehalle befindet sich ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche.

Überdachte Terrasse: Die großzügige, direkt an das Wohnhaus angeschlossene Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder einen entspannten Feierabend.

Auf dem Grundstück ist eine Grundwasserpumpe vorhanden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der kalten Jahreszeit über den Kaminofen aber auch über einen Durchlauferhitzer.

Die Kombination aus offenem Wohnbereich, Kaminofen, großzügiger Terrasse und zusätzlicher Nutzfläche verleiht dem Anwesen einen besonderen Charakter und ergänzt die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten um einen wohnlichen Bereich.

Im Industrie- und Gewerbepark Hünxe greift der Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hünxe!

Lagebeschreibung:

"Wohnen und Arbeiten in perfekter Symbiose - Gewerbegrundstück mit Wohnhaus im IGP Hünxe"

Das Objekt befindet sich in strategisch erstklassiger Lage im etablierten Industrie- und Gewerbepark Hünxe (IGP Hünxe) im Ortsteil Bucholtwelmen. Das Areal zeichnet sich durch eine hervorragende, gewachsen strukturierte Nachbarschaft aus und bietet Unternehmen optimale Entfaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ermöglicht die geschickte Ausrichtung des Grundstücks ein ruhiges, ungestörtes Wohnen direkt am Arbeitsplatz - die perfekte Lösung für inhabergeführte Betriebe, Freiberufler oder Handwerksunternehmen.

In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A 3, die eine schnelle Verbindung ins Ruhrgebiet sowie in die Niederlande garantiert. Auch die Ballungsräume über die A 59 und A 31 sind zügig erreichbar. Besorgungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Gastronomie finden sich in den nahegelegenen Ortskernen von Hünxe, Voerde und Dinslaken.

Sonstiges:

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt und fordern Sie unser Exposé an. Gerne vereinbaren wir im Nachgang mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen diese besondere Liegenschaft vor Ort zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



Vorderansicht



Seitenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627





Terrasse



Garten mit Rückansicht



Terrasse



Grundstück



Garten und Halle1



Garten und Halle

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627





Carport



Neben der Halle



kleine Veranda am Wohnhaus



Zufahrt Garage neben Halle



Einfahrt



Eingangsdiele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627

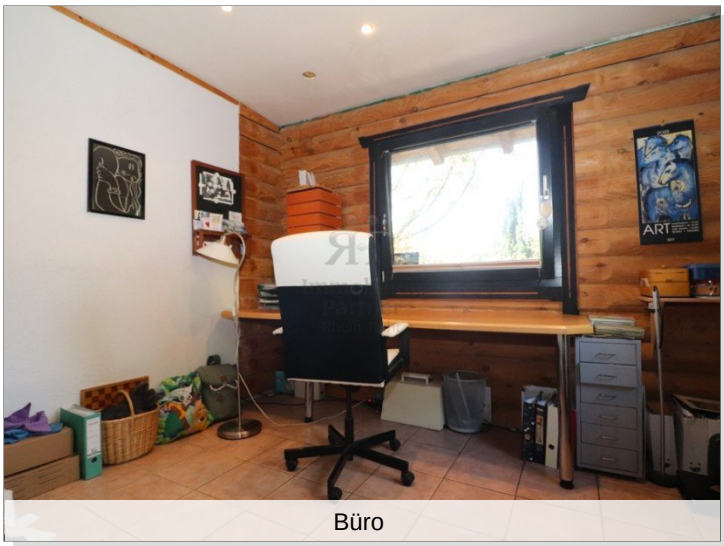




Eingangsdiele



Badezimmer



Büro



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627





Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Treppenaufgang



Schlafzimmer1



offener Wohn-Ess-Küchenbereich



Wohnzimmer mit Kaminofen



Ess-Wohnbereich mit Galerie

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627





Essbereich



offene Küche



Essbereich mit offener Küche



Blick aus der Küche



Küche mit angrenzendem Essbereich



Blick von Galerie

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

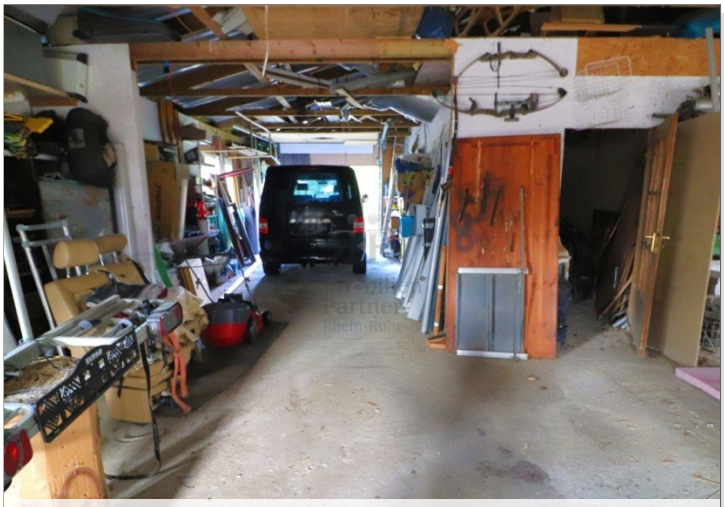
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627





Nutzbereich Dachboden



Halle



Halle



Duschbad Halle



Halle

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627





Gäste-WC



Gasbrennwertherme



Kaminofen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Hünxe
> 3 Zimmer
> 92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001627



Ansprechpartner:

Frau Andrea Heuser

Telefon: 004920644566581
Mobil: 00491742056709
E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr
Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0
F 02064 456658-9
M 0172 2440665
info@immopartner-rr.de
www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel, Ordnungsamt
Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026