

# Neubau von 12 Doppelhaushälften in Hamminkeln (Roßmühle)



**Modern. Stilvoll. Nachhaltig.**

## Objektdaten

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

\*Sonderwunsch

**IMMOBILIEN STEINHOFF**

Steinhoff GmbH  
Am Nordglacis 1  
46483 Wesel  
[www.immo-steinhoff.de](http://www.immo-steinhoff.de)

Telefon 0281 - 206 999 08  
Telefax 0281 - 206 999 07  
Mobil 0151 - 720 063 23  
[steinhoff@immo-steinhoff.de](mailto:steinhoff@immo-steinhoff.de)

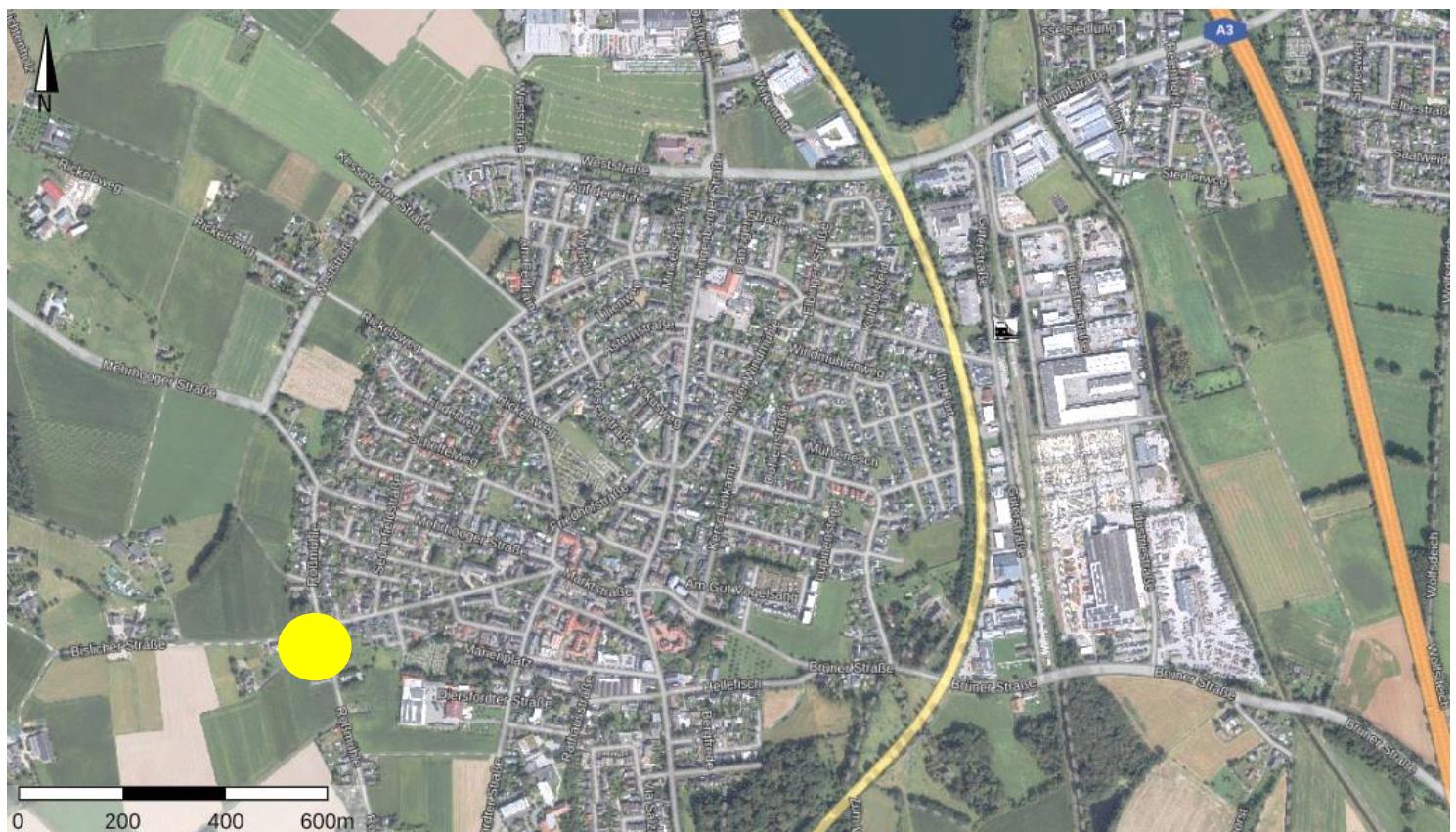
BERATUNG | BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG

## 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 m<sup>2</sup> und die Grundstücksgrößen betragen ca. 245 – 297 m<sup>2</sup>. 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 Wohlgefühl verbinden lassen.

Der Spitzboden erweitert Ihren Platzbedarf und Stauraum. Es besteht die Möglichkeit diesen als Abstellraum (ca. 18 m<sup>2</sup>) 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 CO<sub>2</sub>-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.



## **Wesentliche Daten auf einen Blick**

**Baujahr:** 2025/ 2026

**Bauweise:** massivgebaute Doppelhaushälfte  
Kerndämmung nach gültigem GEG  
Außenfassade verklebt  
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

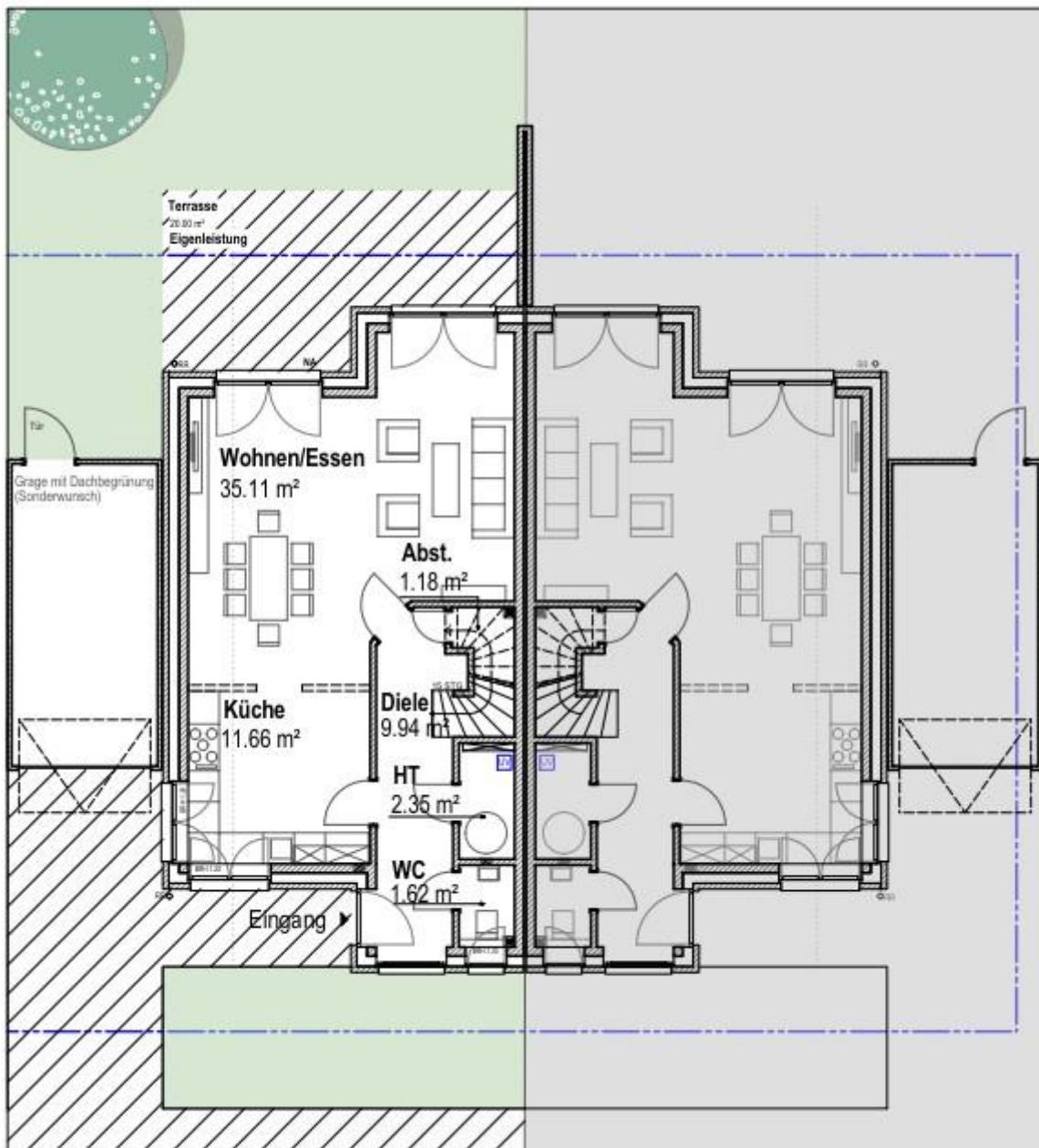
**Wohn- und Nutzfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup> - ca. 138 m<sup>2</sup> (bei Ausbau SP)

**Grundstücksfläche:** ca. 245 m<sup>2</sup> - ca. 297 m<sup>2</sup>

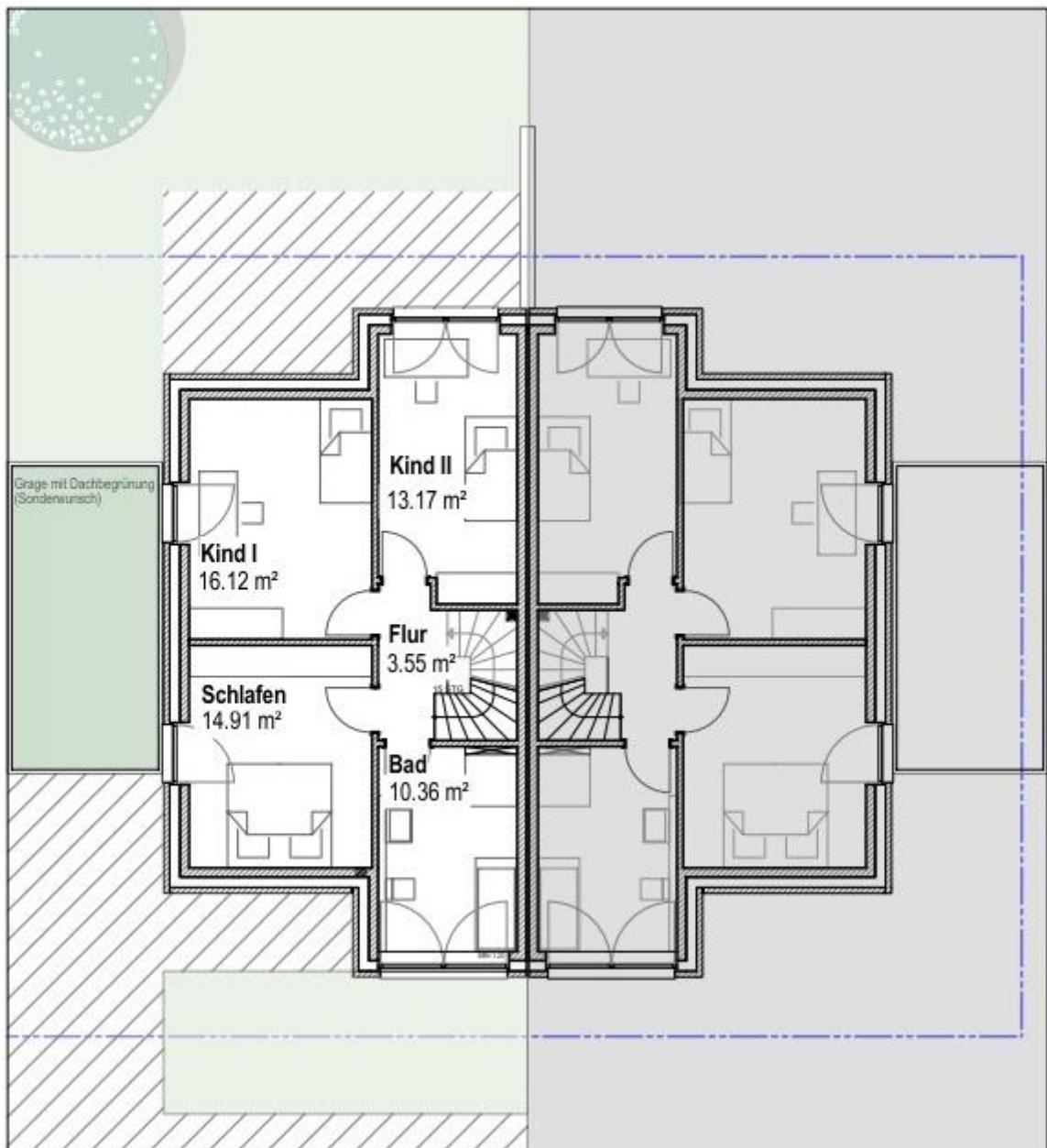
**Kaufpreis:** **443.500,00 EUR – 454.000,00 EUR**

**Courage:** 3,57 % auf den notariellen Kaufpreis

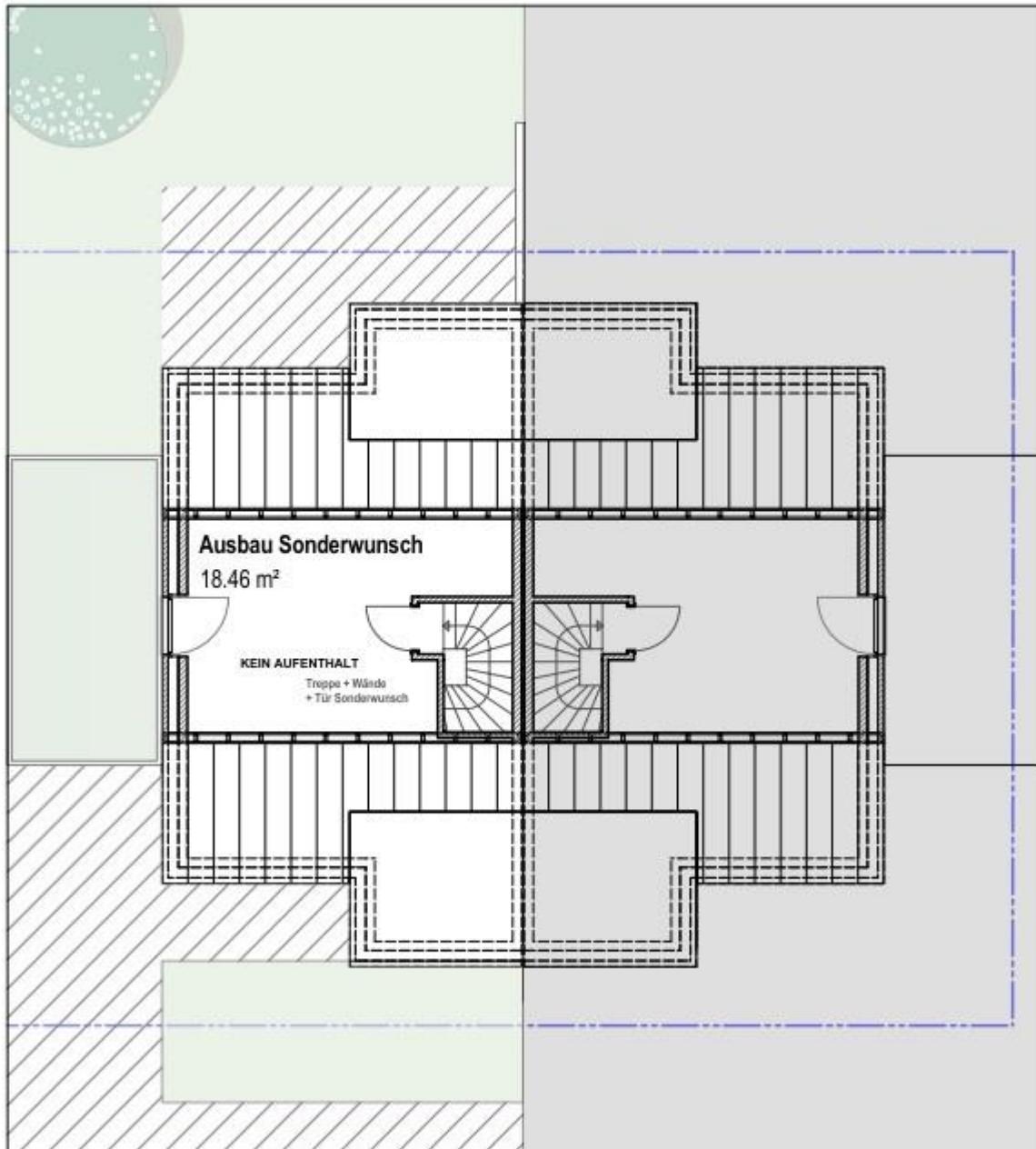
\* Sonderwunsch



**Erdgeschoss**



**Obergeschoß**



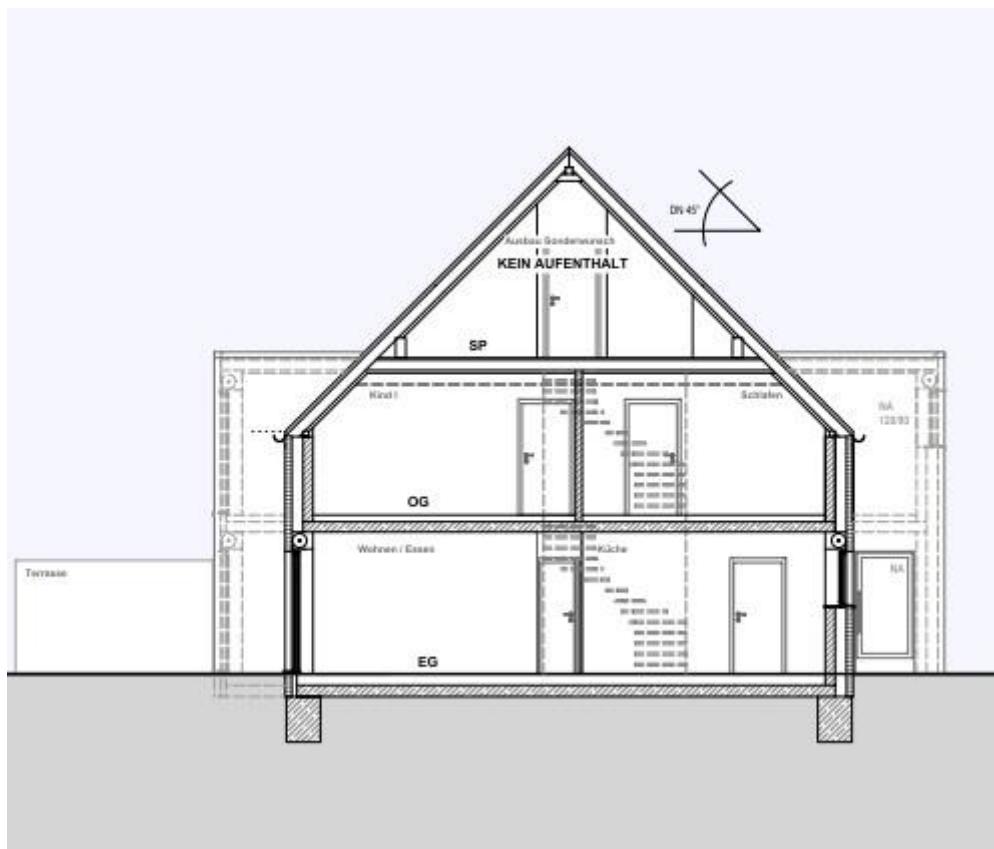
## Spitzboden



**Straßenansicht**



**Gartenansicht**



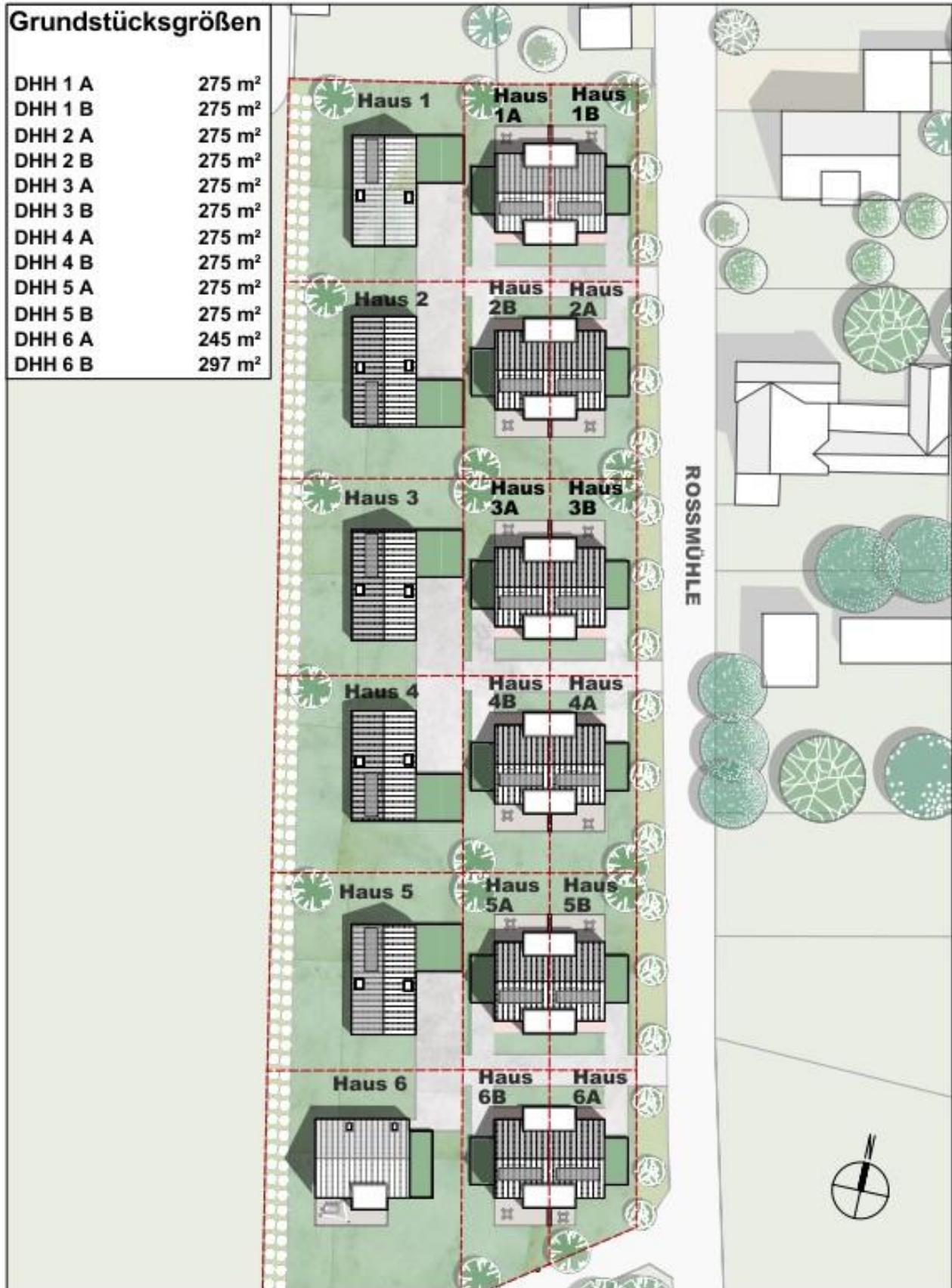
**Schnitt**



**Beispielbild**

## Grundstücksgrößen

DHH 1 A	275 m <sup>2</sup>
DHH 1 B	275 m <sup>2</sup>
DHH 2 A	275 m <sup>2</sup>
DHH 2 B	275 m <sup>2</sup>
DHH 3 A	275 m <sup>2</sup>
DHH 3 B	275 m <sup>2</sup>
DHH 4 A	275 m <sup>2</sup>
DHH 4 B	275 m <sup>2</sup>
DHH 5 A	275 m <sup>2</sup>
DHH 5 B	275 m <sup>2</sup>
DHH 6 A	245 m <sup>2</sup>
DHH 6 B	297 m <sup>2</sup>



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. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadensersatz 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.