

Datteln – Horneburg, Westfalen

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit heller Klinkerfassade in Split-Level-Bauweise .

Objektnummer: 23283030



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 258 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23283030
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

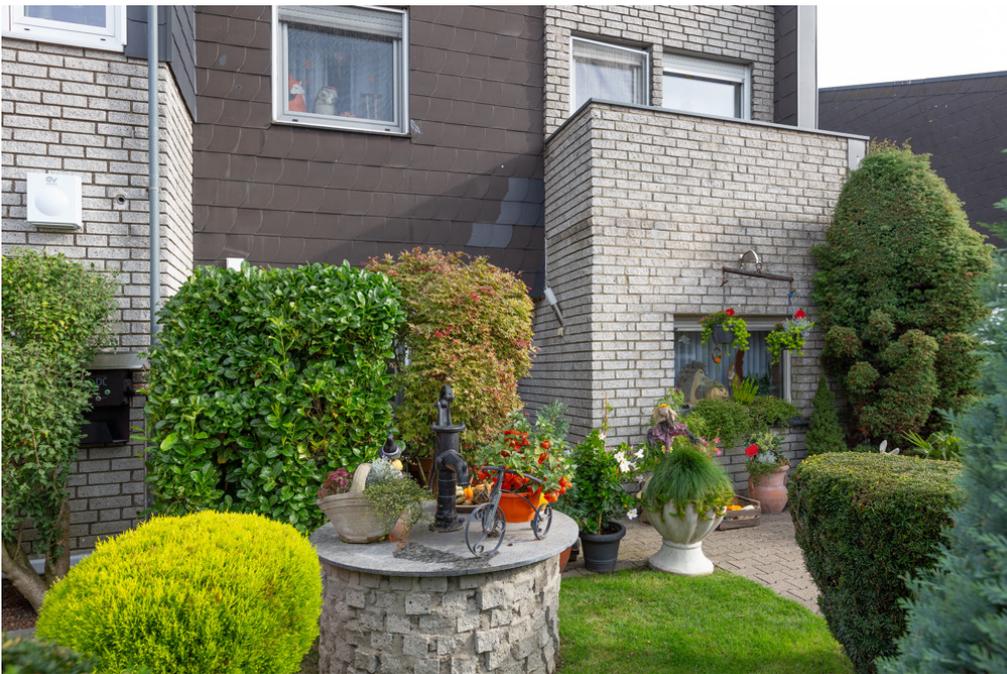
Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	71.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

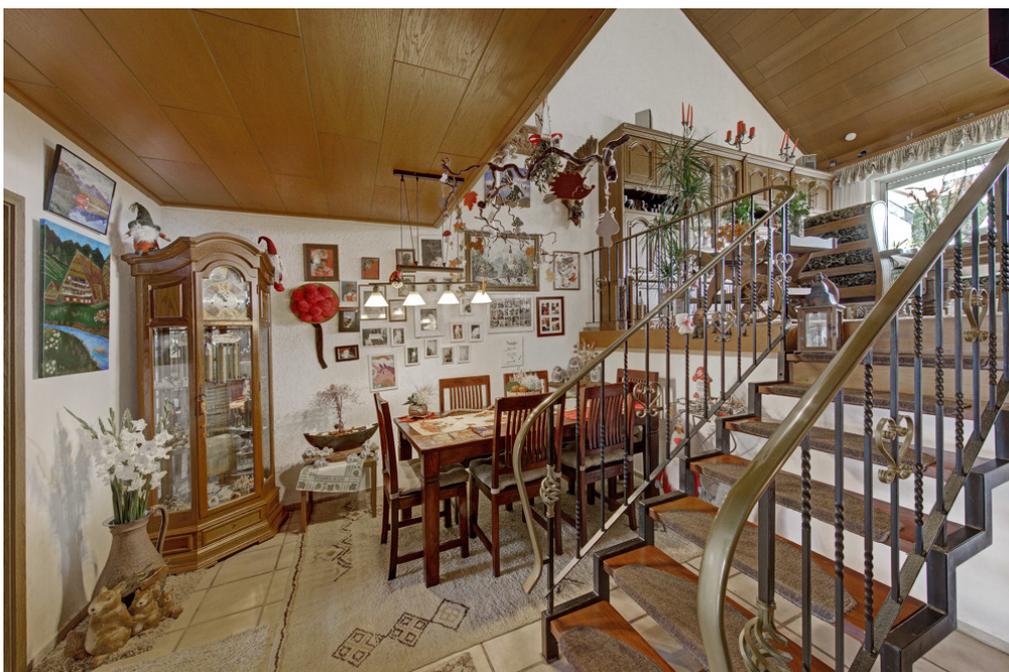
Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Ein erster Eindruck

Das 1980 erbaute Haus liegt in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung am Ende einer Sackgasse. Durch die Split-Level-Bauweise wirkt der Wohnraum hell und luftig. Die ehemals im Haus integrierte Garage wurde zu einem weiteren Wohnraum umgebaut und stattdessen eine zusätzliche Garage neben dem Haus errichtet. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die Gasheizung wurde 2001 erneuert. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein offener Kamin, der im Winter für wohlige Wärme sorgt. Ansonsten befindet sich das Haus in einem für das Baujahr typischen und gepflegten Zustand. Der schön angelegte Garten verfügt über einen Gartenteich, für die Bewässerung ist eine Grundwasserpumpe vorhanden.

Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Alles zum Standort

„Datteln - Leben am Wasser“ lautet der Werbeslogan der Stadt Datteln. Und das ist nicht übertrieben. Datteln ist der größte Kanalknotenpunkt der Welt, an dem vier Kanäle aufeinander treffen. Insgesamt bieten 19 Kanalkilometer Wassersport pur und die attraktiven Uferwege mit rund 35 Kilometern Länge laden zum Radfahren oder Spaziergehen ein. Hier können Sie vom Alltagsstress entspannen, die vorbeifahrenden Schiffe beobachten und einfach die Natur genießen. Vom Dattelner Meer führt ein Fernradwanderweg am Dortmund-Ems-Kanal und der Ems entlang bis zur Nordsee. Datteln verfügt über fünf Grundschulen und drei weiterführende Schulen. 18 Kindertagesstätten runden das Angebot ab. Mit dem St. Vincenz Krankenhaus und der Vestischen Kinder- und Jugendklinik ist auch die medizinische Versorgung in Datteln vorbildlich. Diese Immobilie liegt im Dattelner Ortsteil Horneburg in einer sehr ruhigen Siedlungslage am Ende einer Sackgasse.

Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23283030 - 45711 Datteln – Horneburg, Westfalen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)