

Recklinghausen – Hochlar

# Großzügiges Zweifamilienhaus für entspanntes Mehrgenerationenwohnen mit Garten

Objektnummer: 25283037



KAUFPREIS: 567.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 299,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 798 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

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

Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25283037
Wohnfläche	ca. 299,95 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	567.500 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	174.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 798 m<sup>2</sup> großen Grundstück (keine Erbpacht) in einer attraktiven Spielstraße.

Es eignet sich hervorragend für das Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Teilvermietung. Das Haus wurde regelmäßig modernisiert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Es verteilt sich auf insgesamt acht gut geschnittene Zimmer, darunter drei freundliche Schlafzimmer und zwei moderne Bäder. Beide Wohneinheiten sind ansprechend gestaltet und bieten eine durchdachte Raumaufteilung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten, der viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für spielende Kinder bietet. Die Terrasse ist mit einer im Jahr 2018 erneuerten Markise ausgestattet und lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein. Der Terrassenbelag und der Kelleraufgang wurden 2015 erneuert.

Die obere Wohnung punktet mit mehreren Balkonen, die einen schönen Ausblick ins Grüne ermöglichen. Hier steht ebenfalls ein neu gestaltetes Badezimmer mit bodengleicher Regendusche und Wanne (2009) zur Verfügung. Ein weiteres modernes Bad mit ebenerdiger Dusche entstand 2020 im Erdgeschoss. Hochwertige Sanitärausstattung sorgt in beiden Badezimmern für besonderen Komfort.

Im Haus wurde viel Wert auf fortlaufende Pflege und Modernisierung gelegt. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Errichtung eines Carports im Jahr 2007, die neue Haustüranlage und die neuen Fenster im Treppenhaus aus dem Jahr 2011. In den letzten Jahren wurden zudem die meisten Fenster ausgetauscht, wodurch sich die Energieeffizienz und der Schallschutz erhöht haben. Hervorzuheben ist außerdem die Erneuerung der Zentralheizung im Jahr 2022, die für eine zuverlässige und effiziente Beheizung sorgt.

Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses wird durch die hochwertige Ausstattung unterstrichen. Praktische Details wie die Garage und der Carport bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Der große Garten bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom Anlegen eines Nutzgartens bis hin zur Einrichtung eines sicheren Spielbereichs für Kinder.

Die ruhige Lage in einer Spielstraße gewährleistet ein angenehmes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr und guten Nachbarn. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel, sodass alles für den täglichen Bedarf gut erreichbar ist.

Das Zweifamilienhaus bietet komfortables Wohnen in zwei abgeschlossenen Einheiten, eine hochwertige und laufend erneuerte Ausstattung, moderne Bäder mit bodengleichen Regenduschen, großzügige Balkone, eine einladende Terrasse und einen großen Garten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Ausstattung und Details

Durchgeführte Modernisierungen:

2007 - Erstellung des Carports

2009 - Neues Badezimmer Wohnung 2 - OG

2011 - Neue Haustüranlage und Fenster im Treppenhaus

2015 - Erneuerung Terrassenbelag und Kelleraufgang

2018 - Erneuerung Markise Terrasse

2020 - Neues Badezimmer Wohnung 1 - EG

2022 - Neue Heizungsanlage (Gas-Brennwert)

Weiterhin wurden die meisten Fenster in den letzten Jahren erneuert



Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Alles zum Standort

Recklinghausen besticht als regionales Zentrum im Ruhrgebiet durch seine solide wirtschaftliche Basis und die harmonische Verbindung von urbanem Leben mit naturnahen Rückzugsorten. Die Stadt bietet Familien eine ausgewogene Lebensqualität, geprägt von einer stabilen Gemeinschaft und einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm und sicher gestaltet. Mit seiner Lage im Herzen des Ruhrgebiets ermöglicht Recklinghausen zugleich eine attraktive Anbindung an vielfältige Arbeitsplätze und Freizeitmöglichkeiten, was es zu einem verlässlichen Lebensmittelpunkt für Familien macht.

Im nördlichen Stadtteil Hochlar entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnambiente, das durch ruhige, grüne Wohnlagen und eine harmonische Nachbarschaft besticht. Hier finden Familien moderne Einfamilienhäuser und Neubauten in einem Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die Nähe zur Natur des Münsterlands lädt zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein, während die verkehrsgünstige Anbindung an Autobahnen und den Regionalverkehr eine stressfreie Mobilität gewährleistet. Hochlar verbindet somit das Beste aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes und zukunftsorientiertes Wohnen legen.

Für Familien mit Kindern bietet Hochlar eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung: Grundschulen und Kindergärten sind bereits in etwa fünf bis acht Minuten zu erreichen, was den täglichen Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet. Ergänzt wird dieses Angebot durch weiterführende Schulen und renommierte Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld, die eine umfassende Förderung der Kinder gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet – alle wichtigen Gesundheitsdienste sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportvereine, großzügige Spielplätze und weitläufige Parks zur Verfügung, die zu aktiven Stunden an der frischen Luft einladen. Die unmittelbare Nähe zu Bushaltestellen wie Segensberg (3 Minuten Fußweg) und Tiergartenstraße (5 Minuten Fußweg) sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Dieses familienfreundliche Umfeld in Hochlar, eingebettet in die lebenswerte Stadt Recklinghausen, schafft ideale Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen,

Lernen und Genießen – ein Ort, an dem Zukunftsträume wahr werden können.

Objektnummer: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 174.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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