

Recklinghausen / Hochlarmark

# Charmantes Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Lage\*Garage\*

Objektnummer: 25212009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 354 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

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

Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Auf einen Blick

Objektnummer	25212009
Wohnfläche	ca. 137,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

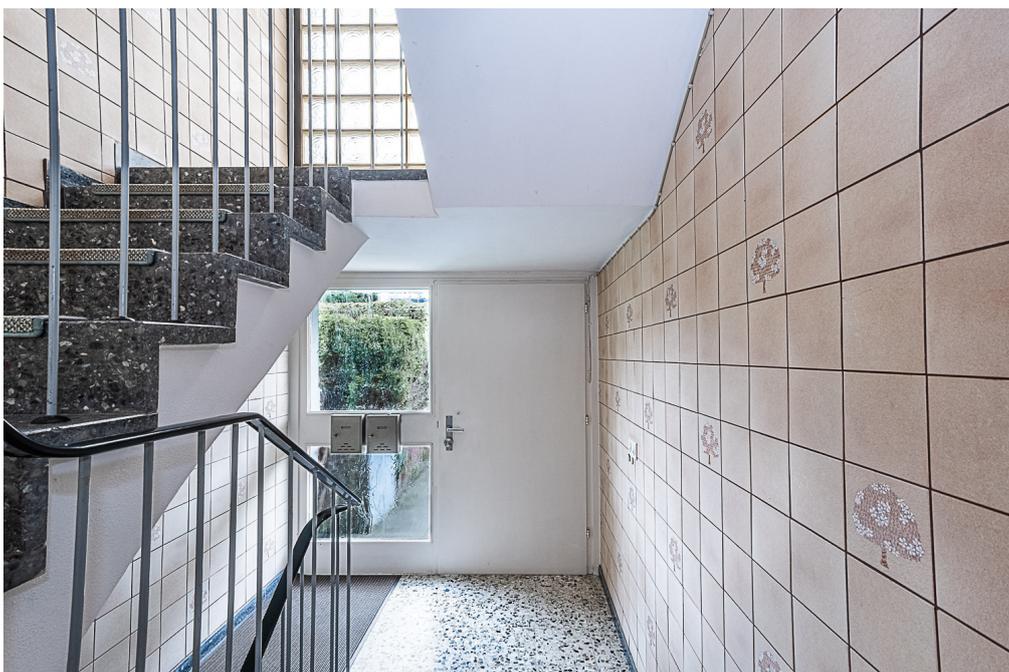
Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	436.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Ein erster Eindruck

Das voll unterkellerte Zweifamilienhaus wurde 1967 in massiver Bauweise auf einem ca. 354 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück errichtet. Seither wird die Immobilie als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Einheiten genutzt und begeistert auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 137,44 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist sehr ruhig in reiner Anliegerlage, dennoch zentral gelegen und bietet einen herrlichen und geschützten Garten mit Terrassenfläche. Der Garten ist perfekt ausgerichtet und lädt zum Verweilen ein.

Die Einheiten sind wie folgt aufgeteilt:

EG-Wohnung 1: ca. 68,47 m<sup>2</sup> (leerstehend)

OG-Wohnung 2: ca. 68,97 m<sup>2</sup> (bewohnt-wird freigezogen)

Eine Garage rundet das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Reihenendgrundstück
- + voll unterkellert
- + flexible Nutzungsmöglichkeiten
- + Loggia
- + umlaufender Garten
- + Garage mit Wasser- und Stromanschluss

Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Alles zum Standort

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage ohne Durchgangsverkehr, in Recklinghausen-Hochlarmark.

Die Entfernung zur Innenstadt von Recklinghausen beträgt ca. 4 km. Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen, Kindergärten, Grundschule und Ärzte sind mühelos zu erreichen.

Der nächste Autobahnanschluss befindet sich rd. 900 m entfernt. Es gibt Verkehrsanbindungen zur A 2 und zur A 43.

Attraktive Ausflugsziele sind unter anderem der Tierpark, das Planetarium und die Halde Hoheward mit viel Grün und einem atemberaubenden Ausblick. Recklinghausen ist durch das hervorragende Autobahnnetz aus allen Städten, wie auch vom Flughafen Düsseldorf schnell zu erreichen und beliebt bei mittelständischen Unternehmen.

Objektnummer: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 436.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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