

Dorsten - Hardt

# Attraktives Reihenmittelhaus in begehrter Lage\*Garage\*

Objektnummer: 26212008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 239 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

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

**Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26212008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>419.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 137 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.07.2027
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	124.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



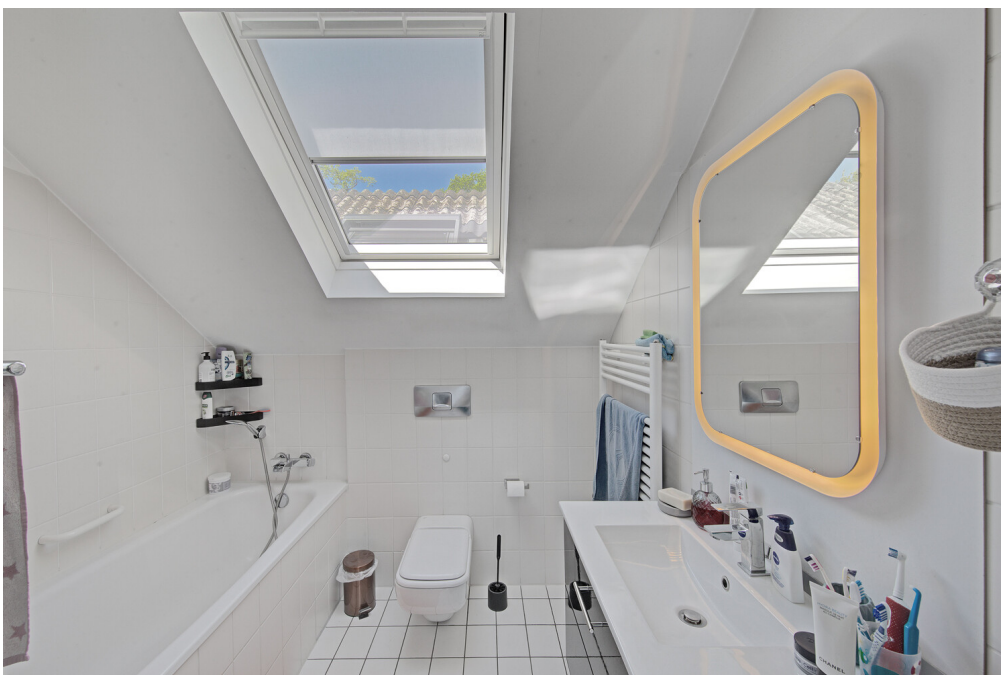
Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1987 präsentiert sich als ansprechende Immobilie in einer ruhigen Wohnlage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>, sowie einem Grundstück von ca. 239 m<sup>2</sup>, bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedliche Ansprüche.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche Atmosphäre, die durch die sorgfältige Pflege der Immobilie unterstrichen wird.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, die variabel genutzt werden können, als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Home-Office.

Das Badezimmer mit Tageslicht sorgt mit seiner praktischen Gestaltung für einen komfortablen Start in den Tag. Die Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen, sich individuell einzurichten und wohlfühlen.

Der behagliche lichtdurchflutete Wohnbereich wird durch einen hochwertigen Kaminofen ergänzt, der nicht nur an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch stilvoll in das Raumkonzept integriert ist.

Die moderne, offene Einbauküche mit hochwertiger Granitausstattung fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen oder gesellige Runden. Der Übergang zwischen Kochen, Wohnen und Essen sorgt für ein offenes Raumgefühl.

Gerade an sonnigen Tagen erweitert die elektrisch betriebene Markise den Wohnbereich ins Freie und sorgt auf der Terrasse für einen angenehm beschatteten Rückzugsort.

Die gepflegten Außenanlagen sind übersichtlich gestaltet und laden zur Entspannung oder zu geselligen Stunden im Freien ein.

Ein besonderes Plus des Objekts ist der ausgebauter Wellnesskeller. Hier steht eine eigene Sauna zur Verfügung, für Erholung und Entspannung im eigenen Zuhause.

Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur Ausstattung gehören zudem eine Garage sowie ein Stellplatz.

Das Haus ist somit für Paare als auch für Familien bestens geeignet, die Wert auf eine gepflegte Umgebung und ein komfortables Wohnambiente legen.

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: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

## **Ausstattung und Details**

### **EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS**

- + **Kaminofen von Max Blank**
- + **Sauna**
- + **elektrische Markise**
- + **moderne offene Einbauküche mit Granit-Arbeitsflächen**
- + **Gäste-WC**
- + **Garage**
- + **Stellplatz**
- + **Gasheizung erneuert**
- + **Regenrinnen erneuert (Dach)**
- + **Wellnesskeller**

**Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Dorstener Stadtteil Hardt und überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Umgebung mit familienfreundlichem Charakter.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar und unterstreichen die sehr gute Infrastruktur. Die Dorstener Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt.**

**Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Nähe.**

**Eine gute Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr über die B224 die A31 und A52, als auch durch den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.**

**Busverbindungen in der Nähe bieten Anschluss an den Bahnhof Dorsten mit Verbindungen in die umliegende Städte.**

**Insgesamt eine attraktive Lage mit gelungener Kombination aus Ruhe, guter Versorgung und optimaler Erreichbarkeit.**

**Objektnummer: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

## Weitere Informationen

**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: 26212008 - 46282 Dorsten - Hardt**

## **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)**