

Recklinghausen / Hochlarmark

## Charming two-family house in a family-friendly location \*Garage\*

Property ID: 25212009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 354 m<sup>2</sup>

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25212009                  |
| Living Space         | ca. 137,44 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1967                      |
| Type of parking      | 1 x Garage                |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 280.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment           | Terrace, Garden / shared use, Balcony                                     |

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 436.90 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 09.04.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1967                      |

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## The property



Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## A first impression

This fully-basemented, two-family house was built in 1967 using solid construction methods on a plot of approximately 354 m<sup>2</sup>. Since then, the property has been used as a two-family home with two separate units, offering a total living area of approximately 137.44 m<sup>2</sup>. The house is situated in a very quiet, purely residential area, yet centrally located, and boasts a beautiful, secluded garden with a terrace. The garden is perfectly oriented and invites you to relax and unwind. The units are divided as follows: Ground Floor Apartment 1: approx. 68.47 m<sup>2</sup> (vacant) First Floor Apartment 2: approx. 68.97 m<sup>2</sup> (occupied - becoming vacant) A garage completes the offering. Has this property piqued your interest? For reasons of discretion, we would be happy to provide further details upon request. We look forward to speaking with you personally.

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Details of amenities

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

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

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## All about the location

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.

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Other information

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 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.

Property ID: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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