

Recklinghausen – Hochlar

# Großzügiges Zweifamilienhaus für entspanntes Mehrgenerationenwohnen mit Garten

*CODE DU BIEN: 25283037*



PRIX D'ACHAT: 567.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 299,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 798 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25283037
Surface habitable	ca. 299,95 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	567.500 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 76 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	174.64 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1979



CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar**

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar**

## Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25283037 - 45659 Recklinghausen – Hochlar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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