

Recklinghausen / Hochlarmark

## Graziosa casa bifamiliare in posizione ideale per le famiglie \*Garage\*

Codice oggetto: 25212009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,44 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25212009                  |
| Superficie netta    | ca. 137,44 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1967                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 280.000 EUR   |
| Casa                   | Casa bifamiliare  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 68 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |

Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Dati energetici

|   |               |
|---|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.04.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 436.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                             |



Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà





Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà





Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà





Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà





Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà





Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà





Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà



Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## La proprietà



Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare completamente seminterrata è stata costruita nel 1967 con solidi metodi di costruzione su un terreno di circa 354 m<sup>2</sup>. Da allora, la proprietà è stata utilizzata come casa bifamiliare con due unità separate, offrendo una superficie abitabile totale di circa 137,44 m<sup>2</sup>. La casa è situata in una zona residenziale molto tranquilla, ma centrale, e vanta un bellissimo giardino appartato con terrazza. Il giardino è perfettamente orientato e invita a rilassarsi e distendersi. Le unità sono suddivise come segue: Appartamento al piano terra 1: circa 68,47 m<sup>2</sup> (libero) Appartamento al primo piano 2: circa 68,97 m<sup>2</sup> (occupato - in via di liberazione) Un garage completa l'offerta. Questo immobile ha suscitato il vostro interesse? Per motivi di riservatezza, saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su richiesta. Non vediamo l'ora di parlare personalmente con voi.

Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Dettagli dei servizi

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

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

**Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark**

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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