

Recklinghausen / Hochlarmark

## Charmantes Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Lage\*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 | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 436.90 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.04.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | 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

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.

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)