

Recklinghausen / Hochlarmark

## Charmantes Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Lage\*Garage\*

VP azonosító: 25212009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137,44 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 354 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Áttekintés

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| VP azonosító             | 25212009                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 137,44 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 6                         |
| Hálósobák                | 4                         |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1967                      |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs                |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 280.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat, Erkély                                             |

VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.04.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 436.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1967                       |



VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark**

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Részletes felszereltség

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

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



**VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25212009 - 45661 Recklinghausen / Hochlarmark

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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