



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage

In beliebter Lage von
Recklinghausen-Hochlarmark



Exposé -
6032

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Haus



Diese besondere Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1977 erbaut.
Sie bietet großzügige Räume auf zwei Etagen und zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden.

Das Haus ist voll unterkellert, eine Garage mit davor befindlichem Stellplatz steht hier ebenfalls zur Verfügung.

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Garten



Der Garten ist sehr pflegeleicht angelegt und bietet Grünflächen zum Entspannen und genießen.

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Terrasse



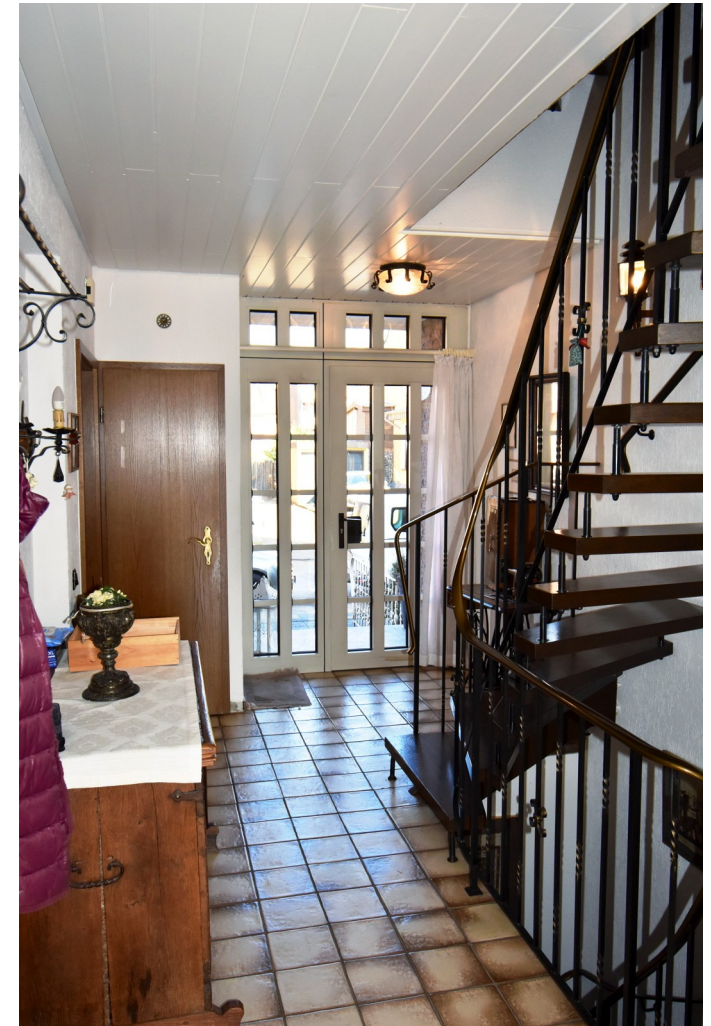
Die weitläufige Terrasse bildet das Herzstück des Außenbereichs und bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Lounge-Ecke, einen großen Esstisch und Grill.

Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben.

Eingangsbereich & Treppenhaus



Doppelhaushälfte Eingangsbereich und Treppenhaus



Herzlich Willkommen in einem gepflegten und lichtdurchfluteten Eingangsbereich!

Von hier aus führt die offene Treppe ins 1. Obergeschoss mit den Schlafräumen und dem Bad.

Wohnen

Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Ein besonderes Highlight ist das großzügig bemessene und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick über die Terrasse in den herrlichen Garten.

Von hier aus erreichen Sie den ...

Wohnen

Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Essen



...Essbereich, der durch eine Tür mit der Küche verbunden ist - ideal für gesellige Abende, Familienessen oder das tägliche Zusammensein.

Wohnen

Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Diese gemütliche und funktionale Küche überzeugt durch ihre durchdachte Gestaltung und platzsparende Ausstattung.

Sie bietet alles, was man für eine moderne und praktische Nutzung benötigt.

Die Küchenmöbel können bei Bedarf gern übernommen werden.

Aus der Küche erreichen Sie direkt den Essbereich.

Wohnen

Essen

Kochen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



Das Gäste-WC ist funktional ausgestattet und befindet sich in gepflegtem Zustand - ideal für Liebhaber des Retro-Stils oder als Grundlage für eine moderne Neugestaltung.

Flur

Schlafen 1

Balkon

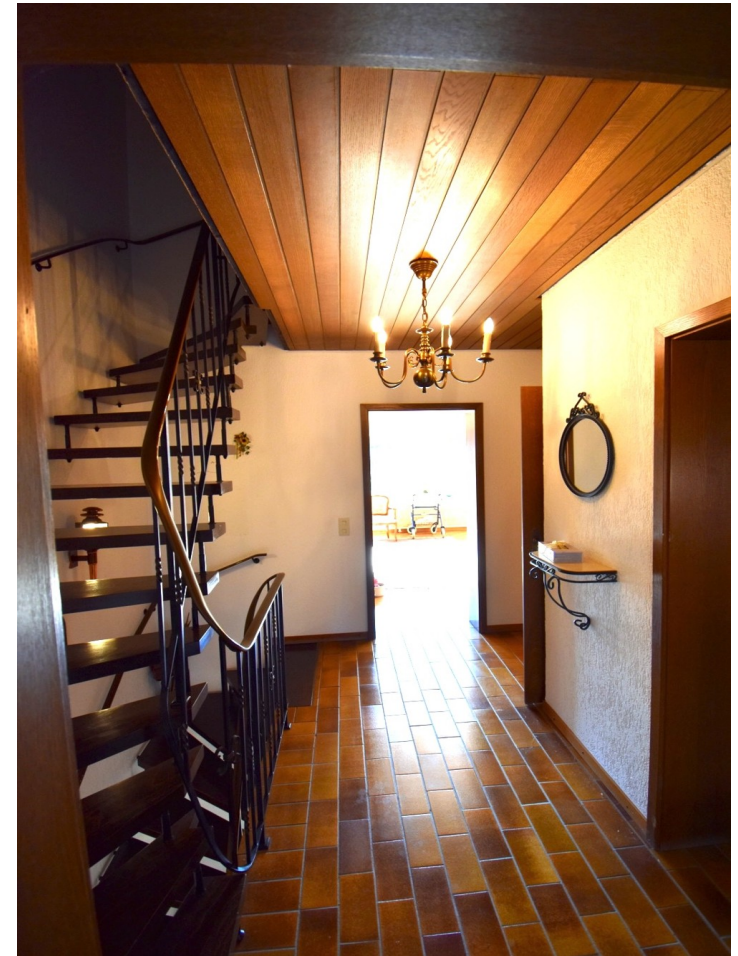
Schlafen 2

Ankleide

Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Flur



Im Obergeschoss befindet sich ein zentraler Flur, von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind - ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice-Nutzung oder Gästezimmer.

Diese Aufteilung bietet ein hohes Maß an Flexibilität und Privatsphäre für jedes Familienmitglied.

Flur

Schlafen 1

Balkon

Schlafen 2

Ankleide

Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Schlafen 1



Das größte der drei Schlafzimmer auf dieser Ebene verfügt über ca. 29 qm. Hier waren ursprünglich zwei Zimmer à 14 qm geplant. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Balkon. Große Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Genießen Sie hier den ersten Kaffee am Morgen oder lassen Sie den Tag entspannt an der frischen Luft ausklingen.



Flur

Schlafen 1

Balkon

Schlafen 2

Ankleide

Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Schlafen 1



Der großzügige Balkon zieht sich über die gesamte Breite des Hauses.

Genießen Sie hier den ersten Kaffee am Morgen oder lassen Sie den Tag entspannt an der frischen Luft ausklingen.

Flur

Schlafen 1

Balkon

Schlafen 2

Ankleide

Bad



Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Schlafen 2 und Ankleide



Das zweite Schlafzimmer des Hauses kann auch hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Ein Ankleideraum ist auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden.

Flur

Schlafen 1

Balkon

Schlafen 2

Ankleide

Bad

Die Wohnbereiche im Obergeschoss

Bad



Das Badezimmer stammt noch aus den 1970'er-Jahren und befindet sich in einem zwar funktionalen, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Es bietet jedoch eine gute Grundfläche und die Möglichkeit, ein modernes, komfortables Bad nach eigenen Vorstellungen zu gestalten - inklusive ebenerdiger Dusche oder Badewanne.

Spitzboden

Die Bereiche im Dachgeschoss Spitzboden



Eine weitere offene Treppe führt in den Flur des Dachgeschosses.

Von hier aus erreichen Sie den großzügigen Spitzboden des Hauses, der viel zusätzliche Nutzfläche bietet.

Keller

Die Bereiche im Kellergeschoss Keller



Der Keller bietet großzügige Nutzflächen mit mehreren praktischen Vorrats- und Abstellräumen und Hobbyraum. Hier finden Lebensmittel, Haushaltsgeräte, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände bequem ihren Platz. Die durchdachte Aufteilung sorgt für Ordnung und optimale Nutzungsmöglichkeiten. Ein Duschbad ist hier ebenfalls vorhanden.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

Begeehrt in 45661 Recklinghausen

Ihr neues Zuhause befindet sich im beliebten Stadtteil Recklinghausen Hochlarmark. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, Zeichensiedlungen und Wohnstraßen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut - Buslinien führen in umliegende Stadtteile und zum Zentrum. Zudem liegt der Bahnhof Recklinghausen Süd in erreichbarer Nähe und bietet Zugverbindungen, u. a. mit dem S-Bahn-Netz. Die Nähe zu den Autobahnen A2 und A43 sorgt für schnelle Verbindungen innerhalb des Ruhrgebiets und darüber hinaus, z. B. nach Dortmund, Bochum, Münster oder ins Ruhrgebiet allgemein. Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 23.02.2036

Endenergieverbrauch: 260,5 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1975

Wesentlicher Energieträger: Öl

Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte
PLZ:	45661
Ort:	Recklinghausen
Wohnfläche:	125,36 qm
Nutzfläche:	ca. 70 m ²
Provision:	3,57% Käufercourtage
Kaufpreis:	329.000,- €

Stellplatz im Freien:	1
Garagen:	1
Terrassen:	1
Balkone:	1
Befuerung:	Öl-Zentralheizung
Grundstücksgröße:	334 qm
Baujahr des Hauses:	1977
Zustand:	Gepflegt
Entfernung Kindergarten:	1,70 km
Entfernung Grundschule:	0,55 km

Die Ausstattung des Hauses ist überwiegend baujahrestypisch.

2004 wurde die Heizung erneuert.

Das Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Unser Resumé

Diese Doppelhaushälfte aus den 1970er-Jahren bietet eine solide Bausubstanz, verfügt über Garage und Stellplatz und zeigt viel Potenzial für individuelles Wohnen. Die Immobilie überzeugt durch ihre klassische Raumaufteilung, ein pflegeleichtes Gartengrundstück sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Dank der ruhigen Wohnlage und der gewachsenen Nachbarschaft verbindet das Haus angenehmes Wohnen mit guter Infrastruktur. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie durch mögliche Modernisierungen attraktive Gestaltungsmöglichkeiten, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante Bestandsimmobilie mit Entwicklungspotenzial - ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Der Kaufpreis:

329.000,- €
inklusive Grundstück

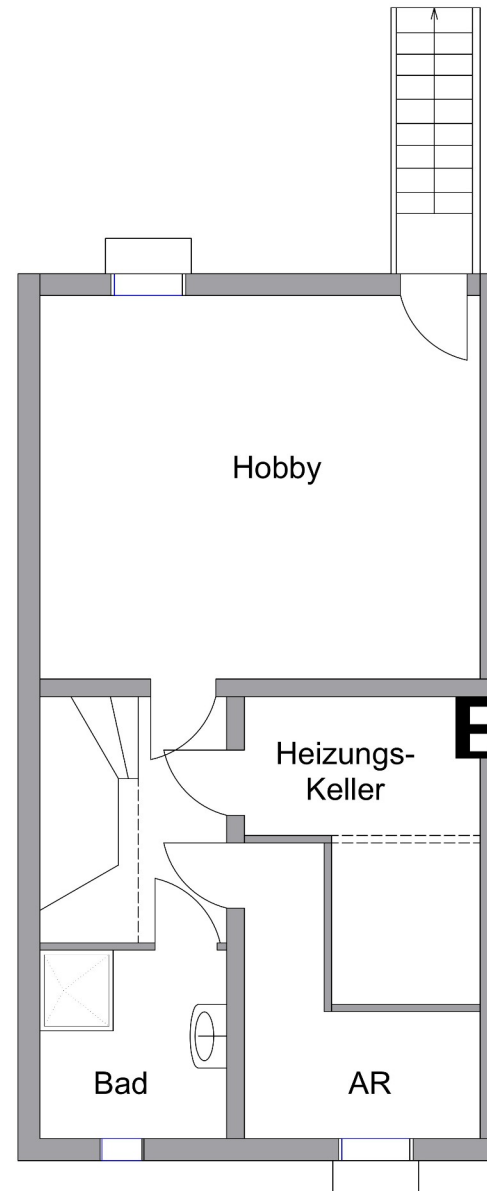
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

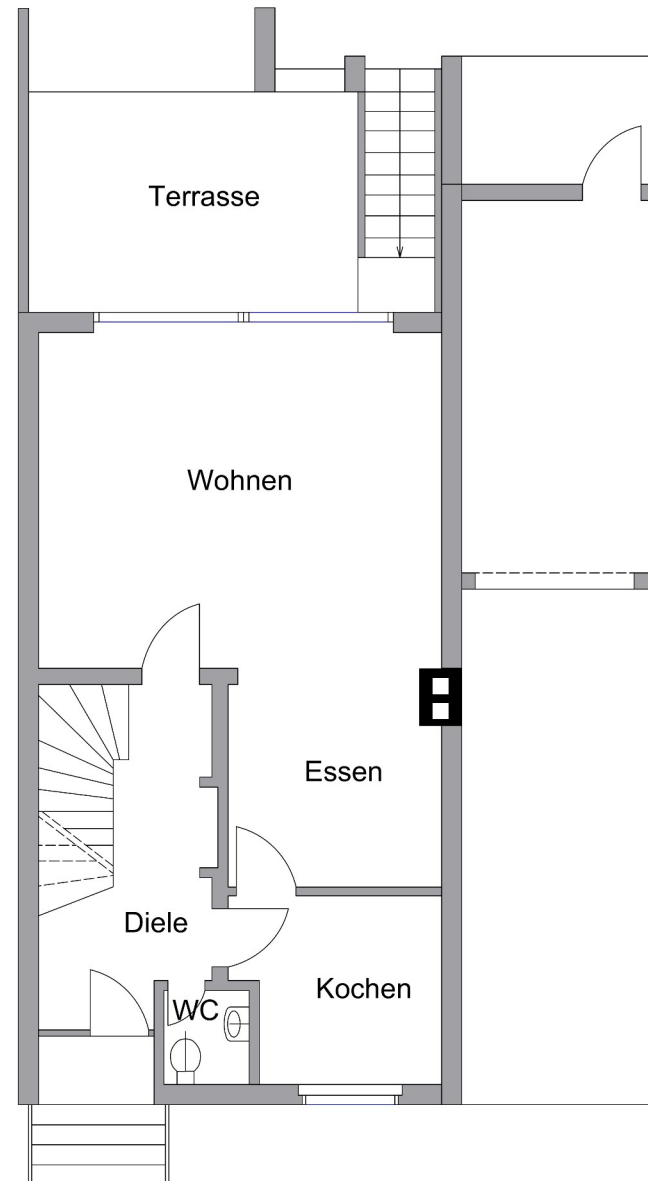
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



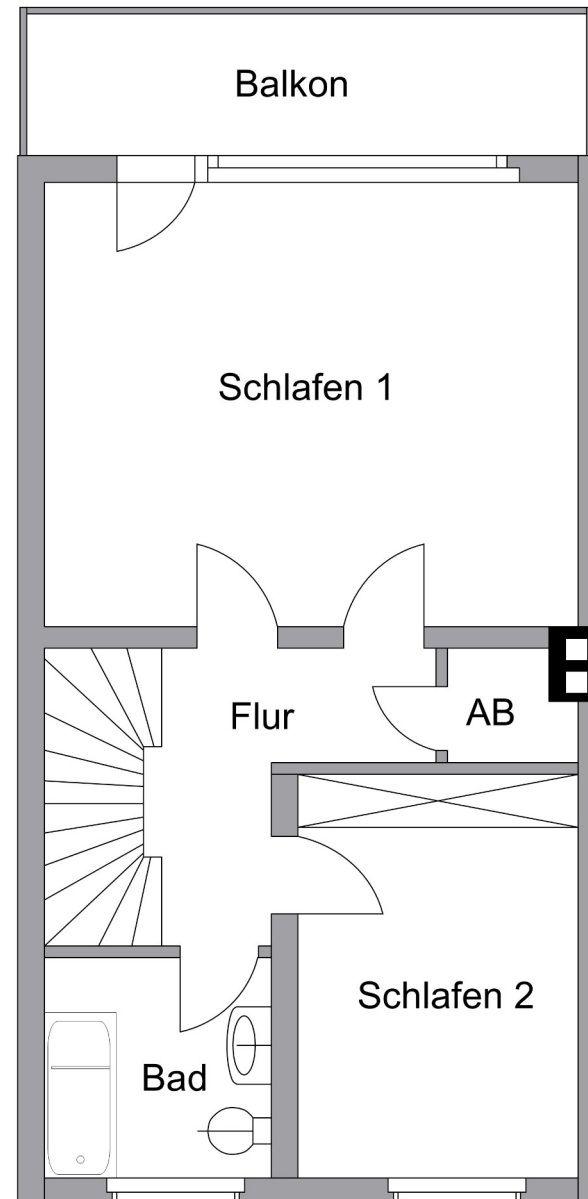
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

