

Haltern am See

**\*Reserviert\* Exklusives Wohnen auf einer  
Ebene \*Doppelgarage\***

Objektnummer: 24212002



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

**KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Auf einen Blick

Objektnummer	24212002
Wohnfläche	ca. 152,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	04.03.2034	Endenergiebedarf	163.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine moderne Erdgeschosswohnung in einer freistehenden Immobilie mit nur 2 Parteien in hervorragender Lage, die aufgrund ihrer Großzügigkeit und dem eigenen Hauseingang einen klassischen Haus-im-Haus Charakter besitzt. Zeitlos und neuwertig präsentieren sich Wohnung und Haus. Mit offenem Grundriss, hochwertiger Ausstattung, großzügigen Fensterflächen und fließenden Übergängen im gesamten Erdgeschoss punktet diese Immobilie. Vom gesamten Wohnraum genießen Sie den Blick in den geschützten Garten. Von hier aus besteht an verschiedenen Stellen die Möglichkeit die Terrasse und den gepflegten Garten zu betreten. Über das einladende Entrée erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten. Zur rechten Seite gelangen Sie in den privaten Wohntrakt mit zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschbecken. Zur linken Seite gelangen Sie ins Gäste-WC, in den großzügigen Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem Kamin und einer offenen Bibliothek. Die angrenzende Wohnküche, mit seinen Einbauten ist optisch sehr ansprechend. Ein separater Vorratsraum steht ebenfalls zur Verfügung. Über die Küche erschließt sich das Untergeschoss mit weiteren Extras. Die im Jahr ca. 1980 erbaute und seit 2010 sukzessive modernisierte Eigentumswohnung, bietet ausreichend Wohnraum. Sowohl zu zweit, als auch als Familie ist die Wohnung perfekt zu nutzen. Ein eigener Hauseingang bietet Privatsphäre. Im ausgebauten "Untergeschoss" bzw. Keller befinden sich weitere Nutzungsmöglichkeiten. Hinweis: Eine Fremdvermietung der ausgebauten Kellerfläche ist nicht möglich! Eine Sauna, ein Kamin, sowie eine Doppelgarage mit direktem Wohnungszugang und Garagentor mit Fingerprint runden das Angebot ab. SONSTIGES: Erbbauzins ca. 71,77 € pro Monat 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.

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus
- + moderne Bäder mit ebenerdigen Duschen
- + hochwertige Oberböden: u.a. Parkett, Naturstein
- + z. T. bodentiefe Fenster
- + elektrische Rollläden
- + Rollläden und smarte Heizkörperthermostate können ferngesteuert werden
- + Gastherme wurde 2010 installiert
- + Kamin
- + Garagentor mit Fingerprint
- + Sauna
- + Doppelgarage
- + Freiplätze
- + teilunterkellert

### SONSTIGES:

Erbbauzins ca. 71,77 € pro Monat

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Alles zum Standort

Hier erwartet Sie eine einmalige Immobilie mit moderner Architektur sowie exklusiver Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt und das in einer der besten Lagen von Haltern am See. Über die Autobahnen A43 und A52 ist Haltern sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die Flughäfen Düsseldorf (ca. 80km), Münster/Osnabrück (ca. 66km) und Dortmund (ca. 60km) sind in weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen. Die hier angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Nebenstraße (30 km/h Zone) mit kurzen Wegen zum See und zur Innenstadt.

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 163.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24212002 - 45721 Haltern am See

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

---

Königswall 22 Recklinghausen  
E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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