

Haltern am See

# \*Reserviert\* ETW mit eigenem Hauseingang und großer Loggia

Objektnummer: 24212003



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24212003 - 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: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Auf einen Blick

Objektnummer	24212003
Wohnfläche	ca. 112,6 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 24212003 - 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: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Ein erster Eindruck

Die geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112,6 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit separatem Hauszugang. Das Objekt bietet mit drei Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer sorgen für einen erholsamen Schlaf, und ein Badezimmer lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Kamin, der nicht nur für gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch für angenehme Wärme an kalten Tagen. Ein Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher. Die Wohnung verfügt zudem über eine Loggia, die zum Verweilen an der frischen Luft einlädt und einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Umgebung punktet zudem mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Im Objekt stehen außerdem zwei Kellerräume und ein Waschkeller zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die eine großzügige und gut ausgestattete Immobilie in zentraler Lage suchen. Derzeit ist die Wohnung vermietet. SONSTIGES: Mieteinnahmen pro Monat: ca. 759,00 € Erbbauzins ca. 52,89 € 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: 24212003 - 45721 Haltern am See

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + ETW im 1.OG in einen Zweifamilienhaus
- + 1 Stellplatz
- + vermietet seit 2009
- + ohne Schrägen
- + Loggia
- + Gäste-WC
- + elektrische Rollläden
- + Gastherme wurde 2010 installiert
- + Kamin
- + 2 Kellerräume und Waschkeller

### SONSTIGES:

Erbbauzins ca. 52,89 € pro Monat

Objektnummer: 24212003 - 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: 24212003 - 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: 24212003 - 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)