

2 FAMILIEN-WOHLFÄHRLICH-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL. SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Lage:	Herten-Langenbochum
Baujahr:	1973
Grundstück:	697qm
Etagen:	2
Wohnfläche:	145qm + 170qm Nutzfläche
Zimmer:	6 Zimmer
Bäder:	2 Vollbäder
Garage / Stellplatz:	2 Garagen, eine mit direktem Haus-Zugang und Heizu
Objektzustand:	gepflegt
Bezugsfrei:	ab Juli 2017
Kaufpreis:	365.000.00 Euro
Courtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.
Besichtigung:	Nach vorheriger Absprache

KLAUS-DIETER GIERSDORF

PARKHOTEL ENGELSBURG

AUGUSTINESSENSTRASSE 10

D-45657 RECKLINGHAUSEN

TEL. 0 23 61/9 04 46-0

FAX 0 23 61/9 04 46-20

MAIL@LFM-IMMOBILIEN.DE

WWW.LFM-IMMOBILIEN.DE

Objekt-ID:122

**2 FAMILIEN-WOHLFÄHL-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL.
SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM**
Objektbeschreibung:

Herzlich Willkommen! Sie treten ein und spüren sofort "zu Hause" zu sein! Diese freundliche 1-2 Familien-Doppelhaushälfte, in Massivbauweise 1973 erbaut, steht auf einem 697qm großen Kaufgrundstück. Die gesamte Wohnfläche von 245qm verteilt sich auf das EG mit 152,5qm und auf die Einliegerwohnung im OG, 92,5qm. Letztere Wg. ist vor kurzem ansprechend renoviert worden und bezugsfertig. Ein separater Hauseingang führt Sie nach oben in die Wohnräume sowie nach unten ins zur Wg. gehörende Kellergeschoss mit 2 Räumen. Bitte schauen Sie sich die anliegenden Grundrisse der Etagen einmal an, damit Sie ein Gefühl über das großzügige Wohnpotential und die attraktiven Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie erhalten. Auch wir haben uns darüber Gedanken gemacht. Bitteschön, 4 Wohn-Nutzungs-Vorschläge für Sie: 1. Option: Das Einfamilien-Haus Sie ziehen selbst und alleine mit Ihrer großen oder auch kleinen Familie ein 2. Option: Das Mehrgenerationen-Haus Sie wohnen gemeinsam mit lieben Familienangehörigen in diesem Haus (z.B. die Großeltern) 3. Option: Das Wohnen und Arbeiten-Haus Sie wohnen im EG und beziehen mit Ihrem Büro das OG (separater "Kunden"-Hauseingang ist vorhanden) 4. Option: Das "2-Parteien"-Haus (Klassik-Variante) Sie ziehen ins EG und vermieten die Wg. im OG (rechnet sich positiv in Ihrer Finanzierung) Das Schöne ist; alle 4 Optionen sind in Kürze realisierbar. Wir verzichten an dieser Stelle bewußt auf eine weitere Hausbeschreibungen. Fürchten Sie sich zu einem Besichtigungsbesuch eingeladen.

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Ausstattung:

Haus-Ausstattungsmerkmale im Detail: EG: 152qm, 3 Zi., Küche, Diele, Voll-Bad, Gästewc - opulenter Wohn-Essraum - offener Kamin mit 3-Seiten-Einsicht - herrlicher Garten-Panoramablick - 1. Terrasse. 50qm, Markise, Wohnraum-Zugang Süd-Ausrichtung - 2. Terrasse, 40qm, Überdacht, Außenkamin, Küchen-Zugang, West-Ausrichtung Kellergeschoss zur EG-Wohnung: 140qm - 5 Räume ausgebaut, Kamin - kleine Wellness-Abt., Sauna, Tauchbecken OG: 92,5qm, 3 Zimmer, Küche, Diele, Vollbad - eigener Hauseingang - separates Treppenhaus (Zugang: Wg.+Keller) - 70qm "Süd"-Terrasse - herrlich grüner Garten-Rundumblick Kellergeschoss zur OG-Wohnung: 40qm - 1 Wirtschafts-Raum - 1 Wasch-Trocken-Raum Weitere Haus-Ausstattungsmerkmale - konventionelle, massive Bausubstanz, Bj. 1973 - Gas-Brennwert-Heizungsanlage, 1991 - Garagen-Dach-Sanierung, 2016 - Renovierung der OG-Wg., 2016 - solide, gepflegte Innenausstattungen - Bodenbeläge Marmor, Parkett, Fliesen, Textilbelag - edle Holzvertäfelung in der EG-Wg. - 2 thermoisierte Kunststoffenster, EG+OG - sonst thermoisierte Holzfenster - separater Keller-Garten-Zugang - 2 Garagen: 1 mit Heizung u. inneren Haus-Zugang - gärtnerisch sehr gepflegte Gartenbepflanzung

Lage:

Lebenswerte Wohnstruktur in Herten-Langenbochum. Geprägt wird die nahe Umgebung durch anspruchsvolle, kleine Wohnhäuser meist mit gewachsenem Baumbestand. Besonders aber ist es der hohe Freizeit- und Wohn-Erholungswert, der diesen Ortsteil so beliebt macht. Ausgiebige Fuß- und Fahrradtouren im Grünen, fußläufige Erreichbarkeit für sämtliche Anliegen des täglichen Bedarfs; Kindergärten, Schulen, Lebensmitteleinkäufe. Beste Erreichbarkeit der urbanen Revierstädte Recklinghausen, Herne, Gelsenkirchen u.a. durch die nahe Autobahn-Anbindungen A43 und A2. Besichtigungstermin Mit großer Freude laden wir Sie zu einem angenehmen Besichtigungsbesuch ein. Für eine Terminabstimmung senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. LFM-Finanzierungsabteilung Erwarten Sie zu recht für dieses Liebhaber-Haus ein attraktives Finanzierungs-Angebot. Wir beraten Sie gerne. Dieser Service ist für Sie selbstverständlich kostenfrei. Makler-Courtage Die Courtage in Höhe

von 4,76 % inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden, LFM-Immobilien, Recklinghausen erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, Â§ 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Haftungsausschluss: Sämtliche Angaben erfolgen nach Aussage Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

EXPOSÉ

Objekt-ID:122

**2 FAMILIEN-WOHLFÄHRLICH-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL.
SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM**



Bilder:



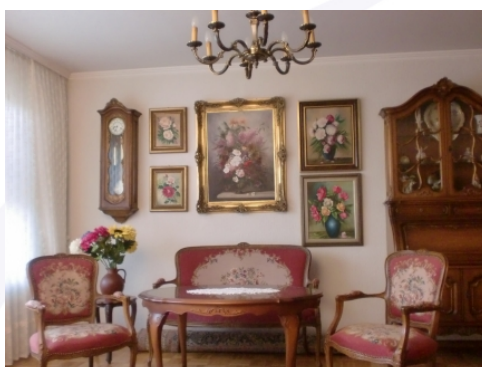
Hausansicht



Haus-SÃ¼d-Garten-Ansicht



Eingang-Dielensbereich



1.Raum, EG



2.Raum, EG, mit Garten-Zugang



KÃ¼che, EG, Terrassen-Zugang

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

EXPOSÉ

Objekt-ID:122

**2 FAMILIEN-WOHLFÄHRLICHES HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL.
SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM**



Bilder:



75qm Terrassenblick, OG-Wohnung



70qm Terrasse, OG-Wohnung



1. Raum, OG-Wohnung



2. Raum, OG-Wohnung



Hausansicht, 2 Garagen



Garten in Süd-Ausrichtung

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT