EXPOSÉ

Objekt-ID:122

2 FAMILIEN-WOHLFÃ¼HL-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL. SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM

Lage:	Herten-Langenbochum
Baujahr:	1973
GrundstÃ¼ck:	697qm
Etagen:	2
WohnflÃ¤che:	145qm + 170qm NutzflÃ¤che
Zimmer:	6 Zimmer
BÃ¤der:	2 VollbÃ¤der
Garage / Stellplatz:	2 Garagen, eine mit direktem Haus-Zugang und Heizu
Objektzustand:	gepflegt

Bezugsfrei:	ab Juili 2017

Kaufpreis::	365.000.00 Euro
Courtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.
Besichtigung:	Nach vorheriger Absprache

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

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

EXPOSÉ

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Objekt-ID:122

2 FAMILIEN-WOHLFÃ¼HL-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL. SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM

Objektbeschreibung:

Herzlich Willkommen! Sie treten ein und spÃ¼ren sofort "zu Hause" zu sein! Diese freundliche 1-2 Familien-DoppelhaushÃ¤lfte, in Massivbauweise 1973 erbaut, steht auf einem 697qm groÃŸen KaufgrundstÃ¼ck. Die gesamte WohnflÃ¤che 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 fÃ¼hrt Sie nach oben in die WohnrÃ¤ume sowie nach unten ins zur Wg. gehÃ¶rende Kellergeschoss mit 2 RÃ¤umen. Bitte schauen Sie sich die anliegenden Grundrisse der Etagen einmal an, damit Sie ein GefÃ¼hl Ã¼ber das groÃŸzÃ¼gige Wohnpotential und die attraktiven NutzungsmÃ¶glichkeiten dieser Immobilie erhalten. Auch wir haben uns darÃ¼ber Gedanken gemacht. BitteschÃ¶n, 4 Wohn-Nutzungs-VorschlÃ¤ge fÃ¼r Sie: 1. Option: Das Einfamilien-Haus Sie ziehen selbst und alleine mit Ihrer groÃŸen oder auch kleinen Familie ein 2. Option: Das Mehrgenerationen-Haus Sie wohnen gemeinsam mit lieben FamilienAngehÃ¶rigen in diesem Haus (z.B. die GroÃŸeltern) 3. Option: Das Wohnen und Arbeiten-Haus Sie wohnen im EG und beziehen mit Ihrem BÃ¼ro das OG (seperater "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 SchÃ¶ne ist; alle 4 Optionen sind in KÃ¼rze realisierbar. Wir verzichten an dieser Stelle bewuÃŸt auf eine weitere Hausbeschreibungen. FÃ¼hlen Sie sich zu einem Besichtigungsbesuch eingeladen.

Ausstattung:

Haus-Ausstattungsmerkmale im Detail: EG: 152qm, 3 Zi., KÃ¼che, Diele, Voll-Bad, GÃ¤ste-WC - opulenter Wohn-Essraum - offener Kamin mit 3-Seiten-Einsicht - herrlicher Garten-Panoramablick - 1. Terrasse. 50qm, Markise, Wohnraum-Zugang SÃ¼d- Ausrichtung - 2. Terrasse, 40qm, Ã¼berdacht, AuÃŸenkamin, KÃ¼chen-Zugang, West-Ausrichtung Kellergeschoss zur EG-Wohnung:140qm - 5 RÃ¤ume ausgebaut, Kamin - kleine Wellness-Abt., Sauna, Tauchbecken OG: 92,5qm, 3 Zimmer, KÃ¼che, Diele, Vollbad - eigener Hauseingang - separates Treppenhaus (Zugang: Wg.+Keller) - 70qm "SÃ¼d"-Terrasse - herrlich grÃ¼ner 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 - BodenbelÃ¤ge Marmor, Parkett, Fliesen, Textilbelag - edle HolzvertÃ¤felung in der EG-Wg. - 2 thermoisolierte Kunststofffenster, EG+OG - sonst thermoisolierte Holzfenster - separater Keller-Garten-Zugang - 2 Garagen: 1 mit Heizung u. inneren Haus-Zugang - gÃ¤rtnerisch sehr gepflegte Gartenbepflanzung

Lage:

Lebenswerte Wohnstruktur in Herten-Langenbochum. GeprÃ¤gt wird die nÃ¤here Umgebung durch anspruchsvolle, kleine WohnhÃ¤user meist mit gewachsenem Baumbestand. Besonders aber ist es der hohe Freizeit- und Wohn-Erholungswert, der diesen Ortsteil so beliebt macht. Ausgiebige FuÃŸ- und Fahrradtouren im GrÃ¼nen, fuÃŸlÃ¤ufige Erreichbarkeit fÃ¼r sÃ¤mtliche Anliegen des tÃ¤glichen Bedarfs; KindergÃ¤rten, Schulen, LebensmitteleinkÃ¤ufe. Beste Erreichbarkeit der urbanen RevierstÃ¤dte Recklinghausen, Herne, Gelsenkirchen u.a. durch die nahe Autobahn-Anbindungen A43 und A2. Besichtigungstermin Mit groÃŸer Freude laden wir Sie zu einem angenehmen Besichtigungsbesuch ein. FÃ¼r eine Terminabstimmung senden Sie uns bitte Ihre vollstÃ¤ndigen Kontaktdaten. LFM-Finanzierungsabteilung Erwarten Sie zu recht fÃ¼r dieses Liebhaber-Haus ein attraktives Finanzierungs-Angebot. Wir beraten Sie gerne. Dieser Service ist fÃ¼r Sie selbstverstÃ¤ndlich kostenfrei. Makler-Courtage Die Courtage in HÃ¶he

von 4,76 % inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fÃ¤llig. Die Vermittelnden, LFM-Immobilien, Recklinghausen erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenÃ¼ber dem KÃ¤ufer (Vertrag zugunsten Dritter, Â§ 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom KÃ¤ufer zu tragen. Haftungsausschluss: SÃ¤mtliche Angaben erfolgen nach Aussage Dritter. FÃ¼r die Richtigkeit, VollstÃ¤ndigkeit und AktualitÃ¤t Ã¼bernehmen wir keine GewÃ¤hr. Im Ãœbrigen gelten die Allgemeinen GeschÃ¤ftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

EXPOSÉ

Objekt-ID:122

2 FAMILIEN-WOHLFÃ¼HL-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL. SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Bilder:

Hausansicht

Haus-SÃ¼d-Garten-Ansicht

Eingang-Dielensbereich

1.Raum, EG

2.Raum, EG, mit Garten-Zugang

KÃ¼che, EG, Terrassen-Zugang

EXPOSÉ

Objekt-ID:122

2 FAMILIEN-WOHLFÃ¼HL-HAUS 245QM WOHNEN 697QM GARTEN 170QM NUTZFL. SAUNA 2 GARAGEN HERTEN LANGENBOCHUM

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Bilder:

7ÃŸqm Terrassenblick, OG-Wohnung

70qm Terrasse, OG-Wohnung

1. Raum, OG-Wohnung

2. Raum, OG-Wohnung

Hausansicht, 2 Garagen

Garten in SÃ¼d-Ausrichtung