

**Objekt-Nr.: 8087**



**Generationenwohnen: Zweifamilienhaus in Haltern am See zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

45721 Haltern am See Sythen  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **299.000,00 EUR**  
Grundstück: **965 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **252,88 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **6**  
Baujahr: **1976**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Jean-Maurice Weingarten

**Telefon:**

0231-3981970

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.weingarten@immoweb.de](mailto:j.weingarten@immoweb.de)

**Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

**Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

**Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

**Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in einer attraktiven Stadt im Kreis Recklinghausen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Die Mikrolage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Mieter unterschiedlichster Alters- und Einkommensgruppen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen sowie Naherholungsmöglichkeiten, die sowohl von Familien als auch von Berufstätigen geschätzt werden und die Attraktivität des Standorts zusätzlich erhöhen.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und solidem Mietmarkt bietet die Lage ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Mieteinnahmen.

## Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus eignet sich ideal als Generationenobjekt oder stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in stabiler Wohnlage im Kreis Recklinghausen dar. Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Vermietbarkeit und nachhaltiges Entwicklungspotenzial legen.

Das Objekt verfügt über eine durchdachte Aufteilung mit einer Wohneinheit im Erd- bzw. Obergeschoss. Teilweise vorhandene Außenbereiche wie Gartenflächen oder Balkone erhöhen zusätzlich die Attraktivität für Eigentümer oder Mieter.

Das Objekt bietet weiteres Optimierungs- und Wertsteigerungspotenzial durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen, wodurch sich langfristig attraktive Renditechancen ergeben können.

Der große Außenbereich sowie vorhandene Stellmöglichkeiten runden das Angebot ab und tragen zur nachhaltigen Vermietbarkeit bei.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung macht das Objekt besonders interessant für ein breites Mietklientel. Durch kurze Wege ist die Erreichbarkeit an weitere Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen oder Schulen gegeben.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück, der monatlich Erbpachtzins beträgt 230,- Euro.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten
- Attraktive Aufteilung für breite Mieterzielgruppe
- Stabile Vermietbarkeit durch gefragte Wohnungsgrößen
- Ruhige, gewachsene Wohnlage Kreis Recklinghausen
- Gute Infrastruktur und Anbindung in der Umgebung
- Potenzial zur Miet- und Wertsteigerung durch gezielte Maßnahmen
- Vorhandene Stellmöglichkeiten für Mieter
- Ideal geeignet als renditestarke Kapitalanlage
- Erbpachtzins beträgt 230,- Euro monatlich

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jean Weingarten

E-Mail: [j.weingarten\(at\)immoweb.de](mailto:j.weingarten(at)immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **299.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1976**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **252,88 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **6**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **965 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Bad: **Wanne vorhanden, Fenster vorhanden**  
Stellplatz: **Garage**  
Rolläden vorhanden

Boden: **Fliesen, Laminat**  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **Sofort**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de