



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt Informationen anfordern!



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MiWi-81902

Hier wächst Ihr Zuhause mit Ihnen

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>169.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>9.672,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>17,5</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.</b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>170,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>674,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>674,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.03.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>198.2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.03.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. In der direkten Umgebung prägen gewachsene Wohnstraßen und viel Grün das Bild, sodass Sie hier ein entspanntes Zuhause mit kurzen Wegen finden.*

### *Nahversorgung und Alltag*

*Für den täglichen Einkauf liegen mehrere Optionen in der Nähe, darunter E Center Zierless, Lidl und Kauver jeweils in ca. 2 km Entfernung. Auch praktische Anlaufstellen wie Paketshop und Lotto Toto sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den schnellen Stopp unterwegs stehen Tankstellen wie Jet und Shell in ca. 1 bis 2 km bereit.*

### *Gastronomie und Freizeit*

*Wer gern spontan essen geht, findet mit dem Restaurant Alt Horneburg in ca. 200 m sowie der Pizzeria Bella Mia in ca. 400 m zwei nahe Adressen. Für Bewegung und Ausgleich bieten sich On Fitness in ca. 2 km sowie der Walter Nilius Sportpark in ca. 2 km an. Grünflächen sind ebenfalls schnell erreicht, zum Beispiel der Alter Friedhof als kleine Parkanlage in ca. 200 m und der Stadtpark in ca. 2 km.*

### *Gesundheit und Versorgung*

*Medizinische Angebote sind gut erreichbar. Ein Gesundheitszentrum liegt in ca. 2 bis 3 km Entfernung, zudem befinden sich die Vestische Kinder und Jugendklinik Datteln in ca. 3 km sowie das St Vincenz Krankenhaus Datteln in ca. 4 km.*

### *Mobilität und Anbindung*

*Die nächste Bushaltestelle Neuer Kamp liegt in ca. 100 m, Schloss Horneburg in ca. 300 m. Für Pendler sind die Bahnhöfe Castrop Rauxel Hbf und Recklinghausen Hauptbahnhof jeweils in ca. 6 bis 7 km erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie zügig zur Autobahnauffahrt B 235 in ca. 3 km. Der Flughafen Dortmund liegt in ca. 30 km Entfernung, der Flughafen Düsseldorf in ca. 90 km.*

### *Umfeld und Wohngefühl*

*Das Umfeld wirkt familienfreundlich und lebendig. In der Nachbarschaft zeigt sich ein vergleichsweise hoher Anteil junger Bewohner, was sich in einem aktiven, alltagsnahen Wohnumfeld widerspiegelt. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und vielseitigen Angeboten für Freizeit und Versorgung.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses im Jahr 1961 errichtete Zweifamilienhaus in Datteln vereint solide Bauweise mit einem durchdachten Raumkonzept auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Voll unterkellert und auf zwei Wohnebenen verteilt, eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenlösung oder attraktive Kapitalanlage.*

*Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die klare Struktur des Hauses: Ein zentraler Flur empfängt Sie und erschließt sämtliche Räume dieser Ebene. Von hier aus gelangen Sie in die Schlafräume, die Bäder sowie in die Küche. Die Küche bildet dabei das Herzstück des Grundrisses, sie verbindet die einzelnen Bereiche harmonisch miteinander und öffnet sich zum großzügigen Wohn- und Wintergartenbereich. Hier entsteht ein lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang in den weitläufigen Garten. Ob entspannte Stunden im Wintergarten, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder Spielraum für Kinder, dieser Bereich schafft Wohnqualität mit besonderem Charme.*

*Das Obergeschoss überzeugt durch seine eigenständige und klar gegliederte Raumaufteilung. Alle Räume sind separat angeordnet und bieten dadurch Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Diese Ebene eignet sich hervorragend als abgeschlossene Wohneinheit oder als individuell gestaltbarer Rückzugsort innerhalb des Hauses.*

*Die vollständige Unterkellerung ergänzt das Raumangebot um praktische Nutz- und Abstellflächen und unterstreicht den funktionalen Charakter der Immobilie.*

*Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre solide Substanz, die klare Struktur und vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – eine ideale Grundlage, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen.*

## Ausstattung

- Zweifamilienhaus
- Gas Heizung aus dem Jahr 2024
- Zwei vermietete Einheiten
- Böden: Fliesen, Laminat Teppichboden
- Fenster: Zweifachverglast ; PVC, Holz
- 170m<sup>2</sup> Wohnfläche

**+++ Erbbaurechtsgrundstück, die Möglichkeit zum Erwerb des Grundstücks besteht +++**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

**FALC Immobilien Herten  
Jasmin Guzy  
jasmin.guzy@falcimmo.de  
0151 11226140  
0209 - 9570 1850**

**Haftung: Für die Richtigkeit der Exposé angaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten. Der derzeitige Erbbauzins beträgt 997,02 EUR p.a.**

**Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbstständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal. Sollten nach den Besichtigungen mehrere Kaufzusagen eingehen, werden wir ein digitales Angebotsverfahren starten, um maximale Transparenz und Fairness zu gewährleisten.**

**Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

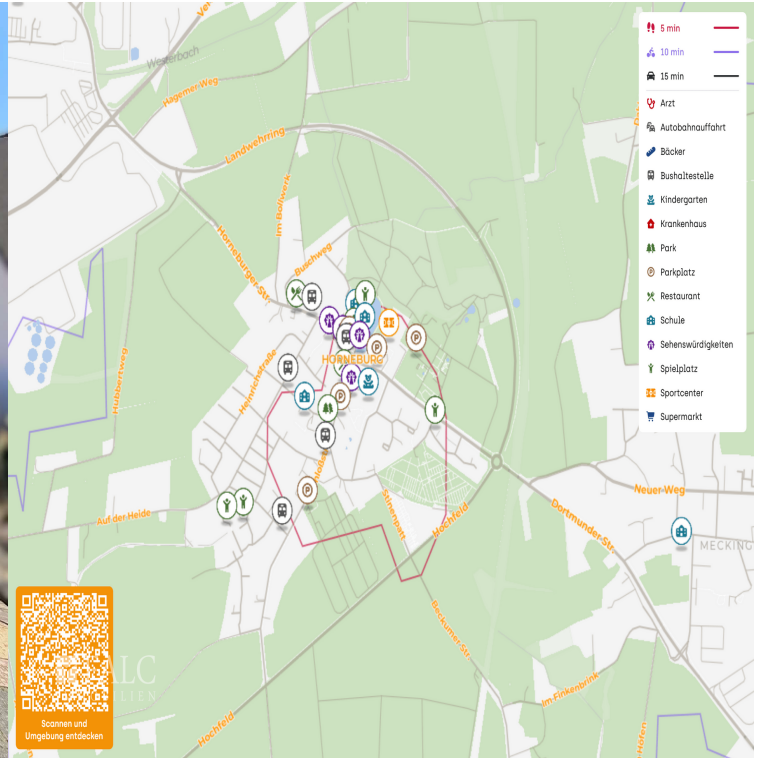
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

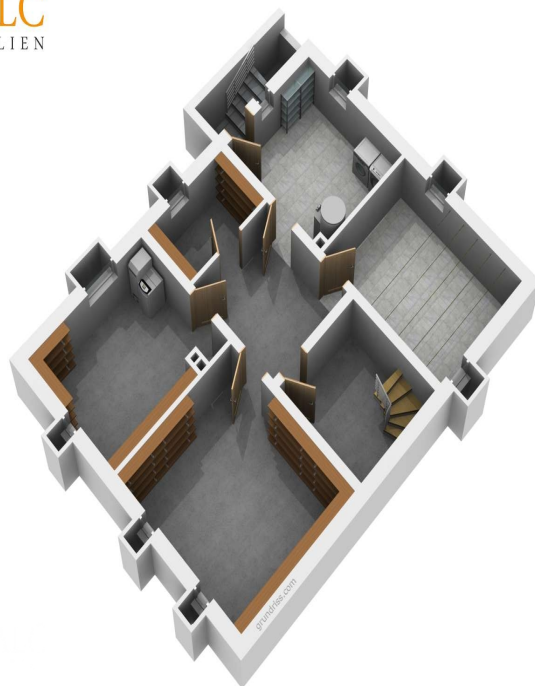
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)