

Recklinghausen - Grullbad

# Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten\*Garage\*

Objektnummer: X26212002X

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 603 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Auf einen Blick

Objektnummer	X26212002X	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1936		
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	05.11.2035	Endenergieverbrauch	139.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Die Immobilie



Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Die Immobilie



Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Die Immobilie



Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Die Immobilie



Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Die Immobilie



Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad

## Die Immobilie



**Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Ursprungsbaujahr von ca. 1936 und der Erweiterung aus dem Jahr ca. 1998, präsentiert sich auf einem ca. 603 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, verteilen sich insgesamt 5 Zimmer und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen und einladenden Eingangsbereich empfangen. Von hier aus gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur angrenzenden Terrasse mit Ausblick in den weitläufigen Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein großes Tageslichtbad mit Wanne, in unmittelbarer Nähe zum Hauptschlafzimmer.

Im Obergeschoss erwarten Sie die privaten Rückzugsorte: drei Zimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche komplettieren diese Ebene.

Das Haus ist teilunterkellert, was zusätzlichen Stauraum für Vorräte bietet. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine Garage, die über einen direkten Zugang zum Garten verfügt.

Der weitläufige Garten bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten, Spielmöglichkeiten oder erholsame Stunden im Grünen.

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: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad**

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + großes Kaufgrundstück
- + Garage, 1 Freiplatz vor der Garage
- + Garage mit direktem Gartenzugang
- + privater Garten
- + Terrasse
- + teilunterkellert
- + Tageslichtbad
- + Markise
- + z. T. bodentiefe Fenster

**Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage von Recklinghausen- Grullbad. Schulen, Ärzte und Apotheker sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

Es befindet sich hier ebenfalls ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Kulturmetropole, Einkaufsstadt und Bildungsstandort – all dies vereint die Stadt im nordwestlichen Teil Nordrhein-Westfalens. Die historische Altstadt im Vest Recklinghausen mit ihrem imposanten Rathaus, der bekannten Engelsburg sowie der geschichtsträchtigen Petruskirche erstrahlt in gemütlichem Ambiente. Attraktive Ausflugsziele sind unter anderem der Tierpark, das Planetarium und die Halde Hoheward mit viel Grün und einem atemberaubenden Ausblick. Recklinghausen ist durch das hervorragende Autobahnnetz aus allen Städten, wie auch vom Flughafen Düsseldorf schnell zu erreichen und beliebt bei mittelständischen Unternehmen.

**Objektnummer: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad**

## Weitere Informationen

**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: X26212002X - 45661 Recklinghausen - Grullbad**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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