

Recklinghausen

# Versatile detached house with studio, large garden and double garage

Property ID: 25212016



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 726 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## At a glance

Property ID	25212016	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 174,78 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1953	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	214.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1953



Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

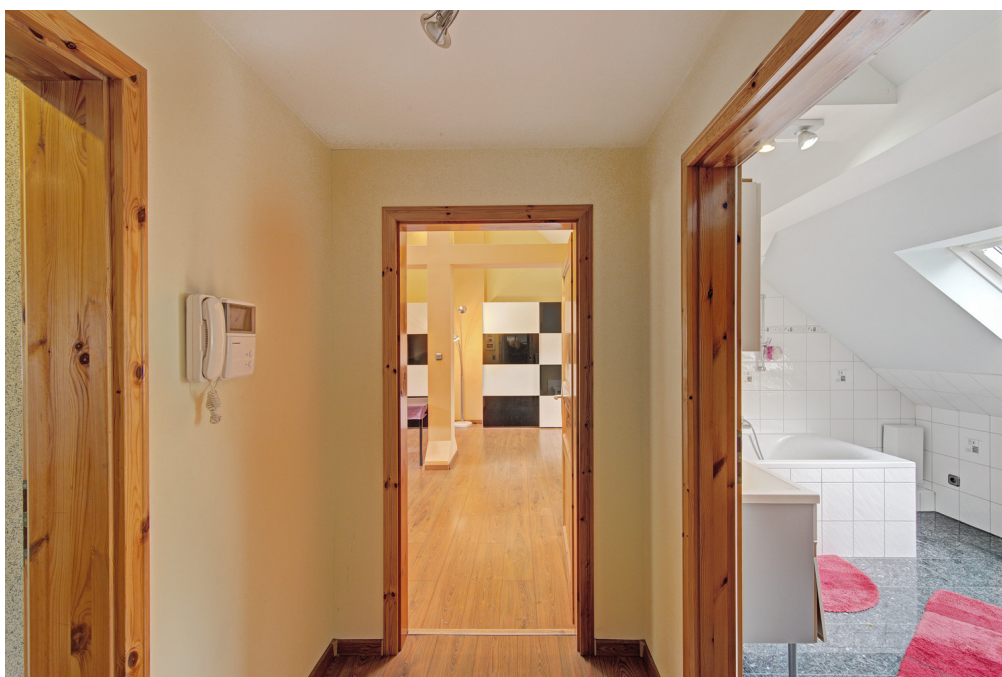
## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property



Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property





Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property



Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## The property



Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## A first impression

This well-maintained detached house, built around 1953, offers approximately 175 m<sup>2</sup> of living space spread over one and a half floors with a total of six rooms, including three bedrooms and two bathrooms. The house is suitable for both families and couples. Upon entering, the property impresses with a wide driveway leading directly to the private courtyard and the convenient double garage. From here, you have easy access to the house and the large plot of land, which measures approximately 726 m<sup>2</sup>. The private garden offers numerous possibilities for individual landscaping. A particular highlight is the converted attic, which can be used as a spacious studio. At the heart of the house, the living room invites you to spend time with friends and family. The adjoining eat-in kitchen, with access to the garden, offers ample storage and plenty of space for cooking together. Additional rooms can be flexibly used as an office, guest room, or hobby room. Large windows provide plenty of natural light and create a pleasant living atmosphere. The excellent location in the city center makes this detached house particularly attractive. Shopping facilities, schools, and doctors are in the immediate vicinity and easily accessible. Have we piqued your interest? For reasons of discretion, we will gladly provide further information about this property upon request. We look forward to speaking with you personally.

Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Details of amenities

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + eigener Hof
- + Doppelgarage
- + zwei Tageslichtbadezimmer
- + ausgebautes Dachstudio
- + privater Garten
- + direkter Zugang zum Hof und Garten
- + Nähe Innenstadt
- + Nähe A2 und A43
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeit



**Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Nordviertel von Recklinghausen. Die nähere Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Region ist im Umkreis fast einmalig. Hier leben Sie in naturnaher Umgebung und trotzdem nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtleben entfernt.

Eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz ist durch die Nähe zu den BAB A2 sowie A43 gegeben. Auch Busverbindungen in die Recklinghäuser Innenstadt sowie die umliegenden Städte sind vorhanden. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Für Berufspendler aber auch Liebhaber zentraler und gleichzeitig ruhiger Wohnlagen ist diese Immobilie optimal geeignet.

Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 214.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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