

Recklinghausen – Grullbad

# Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten\*Garage\*

*Property ID: 26212002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 603 m<sup>2</sup>

Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad

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

**Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad**

## At a glance

Property ID	26212002
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1936
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Terrace

Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad

## Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	139.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## The property



Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## The property



Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## The property



Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad

## The property



Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad

## The property



**Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad**

## A first impression

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

Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad

## Details of amenities

### 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

**Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad**

## All about the location

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.

**Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 139.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grillbad**

## 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)