

**Recklinghausen**

# Charmante Doppelhaushälfte: gemütlich, modernisiert und mit großzügigem Garten

*Número de propiedad: 26283006*



**PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 702 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26283006	Precio de compra	425.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2010
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1928	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.03.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## Planos de planta





Skizzenplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 steht auf einem großzügigen 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 170 m<sup>2</sup>. Mit ihren sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, schafft sie ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohnbedürfnisse.

Die Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem modernisierten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung wurde im Jahr 2010 umgesetzt. Die Verbindung aus historischem Charme und moderner Ausstattung schafft eine ausgewogene Atmosphäre, in der sich Wohnkomfort und zeitgemäßes Design vereinen.

Der zentrale Wohnbereich ist geräumig gestaltet und überzeugt durch seine einladende Wirkung. Ein besonderes Highlight ist das Kaminzimmer, das an kühleren Tagen einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Es ist ein harmonischer Treffpunkt für Familie oder Freunde und ideal für entspannte Abende am Feuer.

Die offene Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung. Durch die offene Gestaltung lässt sich der Alltag flexibel gestalten und ein angenehmer Kommunikationsfluss ist gewährleistet. Neben der Küche befindet sich der lichtdurchflutete Wintergarten.

Der große Garten ist eine Bereicherung für Naturfreunde und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, zum Spielen oder einfach zum Verweilen im Grünen. Die architektonisch ansprechende Gestaltung im mediterranen Stil verleiht dem Anwesen eine besondere Note und lädt dazu ein, die Außenbereiche intensiv zu nutzen.

Die drei Schlafzimmer sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Raum für individuelle Einrichtungswünsche. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und

Flexibilität im Alltag.

Ein weiteres Plus ist die Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher abstellen können und die zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Die gehobene Ausstattungsqualität umfasst unter anderem eine moderne Zentralheizung, die für behagliche Temperaturen in allen Wohnbereichen sorgt. Der gepflegte Gesamtzustand des Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen.

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und mediterranem Flair schafft ein harmonisches Gesamtbild, das Familien und Paare gleichermaßen anspricht. Die Verbindung von Kaminzimmer, offener Küche, Wintergarten und weitläufigem Garten macht das Wohnangebot besonders vielseitig.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem ansprechenden Zuhause und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Das Haus steht bereit, um neue Geschichten zu schreiben.

**Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Detalles de los servicios

Modernisierungen:

1990 - Satteldach Haupthaus erneuert

1994 - Fenster u. Aussentüren

2007 - Heizungsanlage

2009 - Bäder

2020 - Flachdach Anbau erneuert

**Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Todo sobre la ubicación

Recklinghausen besticht als charmante Stadt mit rund 115.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und einem behaglichen Lebensumfeld. Die Stadt bietet eine solide Basis für Familien, die Wert auf eine etablierte Wohnlage mit guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten legen. Die angenehme Größe Recklinghausens ermöglicht kurze Wege und eine überschaubare Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

In Recklinghausen finden Familien ein Umfeld, das durch seine freundliche Nachbarschaft und eine Vielzahl an Angeboten für Kinder und Jugendliche geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen schafft ideale Voraussetzungen für eine umfassende und hochwertige Förderung der Jüngsten. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch der Alltag entspannt und stressfrei gestaltet werden kann.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und umfasst sowohl Kindertagesstätten wie das Familienzentrum Auf den Flachsbeckwiesen, das nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, als auch renommierte weiterführende Schulen wie das Hittorf-Gymnasium, das in rund elf Minuten zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen es Familien, den Tagesablauf flexibel und komfortabel zu gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Wildermannstraße und Rottstraße, jeweils in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, hervorragend gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine bequeme Mobilität gegeben ist.

Für die Gesundheit der Familie stehen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe bereit. Die Hausarztpraxis am Hohenzollernpark sowie spezialisierte Facharztzentren sind in nur zwölf Gehminuten erreichbar und

bieten eine umfassende medizinische Versorgung. Apotheken wie die Sankt Paulus Apotheke sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Freizeit und Erholung kommen in Recklinghausen ebenfalls nicht zu kurz: Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe moderne Fitnessstudios wie McFit, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie zahlreiche Spielplätze, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Grünflächen wie der Hohenzollernpark laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Familienausflügen ein. Für kulturelle und unterhaltsame Momente sorgen neben der Vestlandhalle und dem Cineworld, die in etwa 16 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind, auch die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele, ein bedeutendes Theaterfestival, das die kulturelle Vielfalt der Stadt besonders hervorhebt.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Von gemütlichen Cafés bis hin zu familiengerechten Restaurants wie dem Mongolia Garden, das nur wenige Gehminuten entfernt liegt, finden sich zahlreiche Orte, die zum gemeinsamen Genießen und Verweilen einladen.

Insgesamt bietet Recklinghausen Familien eine harmonische Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die kurzen Wege und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien rundum wohlfühlen und gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

**Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Otros datos

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel

Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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