

Recklinghausen

# Maison individuelle polyvalente avec studio, grand jardin et garage double

CODE DU BIEN: 25212016



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 726 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25212016
Surface habitable	ca. 174,78 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1953
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	214.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1953



CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

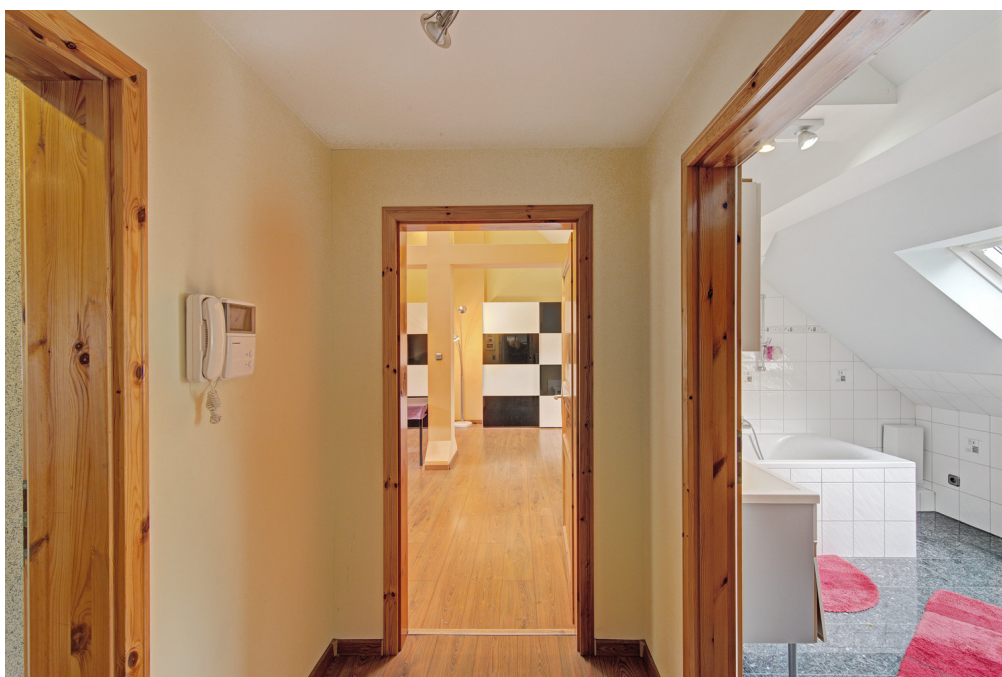
## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite vers 1953, offre environ 175 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur un étage et demi, avec un total de six pièces, dont trois chambres et deux salles de bains. Elle convient aussi bien aux familles qu'aux couples. Dès l'entrée, la propriété impressionne par une large allée menant directement à la cour privée et au garage double. De là, on accède facilement à la maison et au vaste terrain d'environ 726 m<sup>2</sup>. Le jardin privé offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager personnalisé. Un atout majeur est le grenier aménagé, qui peut être transformé en un studio spacieux. Au cœur de la maison, le salon invite à la convivialité et aux moments partagés en famille ou entre amis. La cuisine d'îlot attenante, avec accès au jardin, offre de nombreux rangements et un espace généreux pour cuisiner ensemble. Les pièces supplémentaires peuvent être aménagées selon les besoins en bureau, chambre d'amis ou salle de loisirs. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. Son emplacement idéal en centre-ville rend cette maison individuelle particulièrement attractive. Commerces, écoles et médecins se trouvent à proximité immédiate et sont facilement accessibles. Intéressé(e) ? En toute discrétion, nous vous fournirons volontiers de plus amples informations sur ce bien sur simple demande. Nous espérons avoir l'occasion de discuter avec vous personnellement.

CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Détails des commodités

### 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



**CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25212016 - 45657 Recklinghausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

**Tel.:** +49 2361 - 94 30 35 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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