

Recklinghausen – Grullbad

# Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten\*Garage\*

CODE DU BIEN: 26212002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 603 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

- 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: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26212002
Surface habitable	ca. 155 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2035	Consommation finale d'énergie	139.60 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## La propriété





CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## La propriété



CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## La propriété





CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## La propriété





CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad**

## Une première impression

Diese Doppelhaushälfte aus dem Ursprungsbaupjahr 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

CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## Détails des commodités

### 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



CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## Plus d'informations

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 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: 26212002 - 45661 Recklinghausen – Grullbad

## 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)