

Recklinghausen

# Vielseitiges Einfamilienhaus mit Studio, großem Garten und Doppelgarage

????????? ??????????: 25212016



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 174,78 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 726 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ??? ??????

|                     |                           |              |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25212016                  | ????? ?????? | 499.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ca. 174,78 m <sup>2</sup> | ?????        | ???????????                                                                           |
| ?????????           | 6                         |              | ???????????????                                                                       |
| ???????????         | 3                         | ???????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????         | 2                         |              |                                                                                       |
| ????? ????????????  | 1953                      |              |                                                                                       |
| ?????? ???????????? | 2 x ??????                | ???????      | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????                                    |

???????? ?????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                              | 214.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1953           |

??????? ???????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



??????? ???????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



??????? ???????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



??????? ???????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



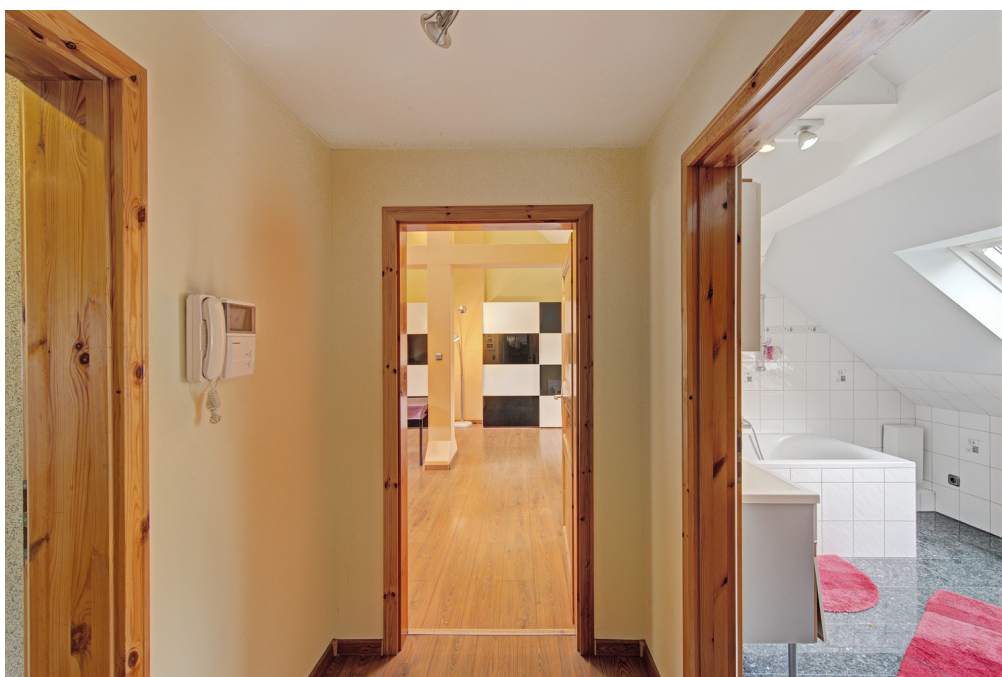
???????? ?????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ???????



???????? ?????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ???????



???????? ?????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ???????



???????? ?????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ???????



??????? ???????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



????????? ??????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

?? ?????????



??????? ?????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## ??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1953 bietet Ihnen auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 1,5 Geschosse mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch eine breite Hofeinfahrt, die direkt auf den eigenen Hof und weiter zur praktischen Doppelgarage führt. Von hier haben Sie einen bequemen Zugang zum Haus sowie zum großen Kaufgrundstück mit einer Fläche von ca. 726 m<sup>2</sup>. Der private Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das als großzügiges Studio genutzt werden kann.

Im Herzen des Hauses lädt das Wohnzimmer zu geselligen Stunden ein. Die angrenzende Wohnküche, mit Zugang zum Garten, bietet zahlreiche Staumöglichkeiten und ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen. Weitere Räume eignen sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Große Fensterflächen spenden viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die hervorragende Lage im zentralen Bereich der Stadt macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

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.

??????? ????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

???????????????? ???? ?????????

#### 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

??????? ????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

????? ?????????????

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.

???????? ?????: 25212016 - 45657 Recklinghausen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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