

Recklinghausen

## Versatile casa indipendente con monolocale, ampio giardino e garage doppio

Codice oggetto: 25212016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,78 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m<sup>2</sup>



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25212016
Superficie netta	ca. 174,78 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	214.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

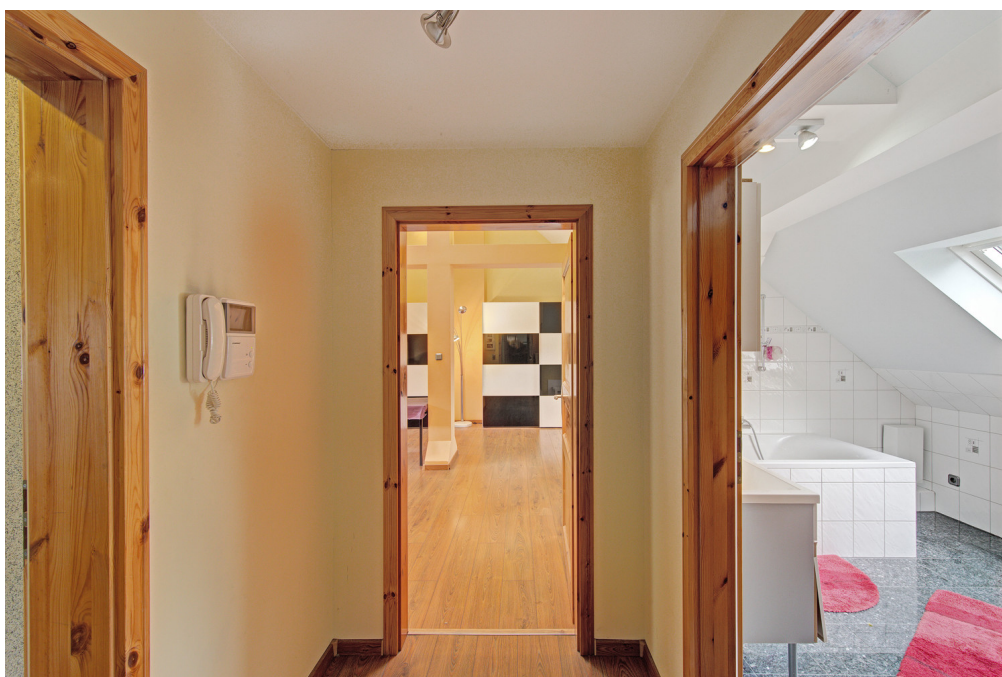
## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita intorno al 1953, offre circa 175 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su un piano e mezzo con un totale di sei locali, tra cui tre camere da letto e due bagni. La casa è adatta sia a famiglie che a coppie. Entrando, la proprietà colpisce per l'ampio vialetto che conduce direttamente al cortile privato e al comodo garage doppio. Da qui si accede facilmente alla casa e all'ampio terreno di circa 726 m<sup>2</sup>. Il giardino privato offre numerose possibilità di personalizzazione. Un punto di forza particolare è la soffitta ristrutturata, che può essere utilizzata come spazioso studio. Al centro della casa, il soggiorno invita a trascorrere del tempo con amici e familiari. La cucina abitabile adiacente, con accesso al giardino, offre ampi spazi di stoccaggio e tanto spazio per cucinare insieme. Ulteriori stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come ufficio, camera per gli ospiti o sala hobby. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e creano una piacevole atmosfera abitativa. L'eccellente posizione nel centro città rende questa casa indipendente particolarmente attraente. Negozi, scuole e medici sono nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Per motivi di riservatezza, saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni su questo immobile su richiesta. Non vediamo l'ora di parlare personalmente con voi.



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Dettagli dei servizi

### 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



**Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25212016 - 45657 Recklinghausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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