

Recklinghausen – Nordviertel

# Einfamilienhaus mit großem Garten, Studio und Doppelgarage

**Codice oggetto: X25212016X**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,78 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

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

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	X25212016X	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 174,78 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3		
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1953		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	214.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1953 (Wiederaufbau) bietet Ihnen auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen 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 Innenhof 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 Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebauten 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.

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Dettagli dei servizi

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + für Wohnen und Arbeiten geeignet
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + zentrale Lage
- + Doppelgarage
- + zwei Tageslichtbadezimmer
- + ausgebautes Dachstudio
- + privater Garten
- + Nähe Innenstadt

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Nordviertel von Recklinghausen.

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: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: X25212016X - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## 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)