

**Recklinghausen**

# Charmante Doppelhaushälfte: gemütlich, modernisiert und mit großzügigem Garten

*Número da propriedade: 26283006*



**PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 702 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26283006	Preço de compra	425.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1928		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.03.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1928

Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen

## Plantas dos pisos





Skizzenplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 steht auf einem großzügigen 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 170 m<sup>2</sup>. Mit ihren sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, schafft sie ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohnbedürfnisse.

Die Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem modernisierten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung wurde im Jahr 2010 umgesetzt. Die Verbindung aus historischem Charme und moderner Ausstattung schafft eine ausgewogene Atmosphäre, in der sich Wohnkomfort und zeitgemäßes Design vereinen.

Der zentrale Wohnbereich ist geräumig gestaltet und überzeugt durch seine einladende Wirkung. Ein besonderes Highlight ist das Kaminzimmer, das an kühleren Tagen einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Es ist ein harmonischer Treffpunkt für Familie oder Freunde und ideal für entspannte Abende am Feuer.

Die offene Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung. Durch die offene Gestaltung lässt sich der Alltag flexibel gestalten und ein angenehmer Kommunikationsfluss ist gewährleistet. Neben der Küche befindet sich der lichtdurchflutete Wintergarten.

Der große Garten ist eine Bereicherung für Naturfreunde und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, zum Spielen oder einfach zum Verweilen im Grünen. Die architektonisch ansprechende Gestaltung im mediterranen Stil verleiht dem Anwesen eine besondere Note und lädt dazu ein, die Außenbereiche intensiv zu nutzen.

Die drei Schlafzimmer sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Raum für individuelle Einrichtungswünsche. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und

Flexibilität im Alltag.

Ein weiteres Plus ist die Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher abstellen können und die zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Die gehobene Ausstattungsqualität umfasst unter anderem eine moderne Zentralheizung, die für behagliche Temperaturen in allen Wohnbereichen sorgt. Der gepflegte Gesamtzustand des Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen.

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und mediterranem Flair schafft ein harmonisches Gesamtbild, das Familien und Paare gleichermaßen anspricht. Die Verbindung von Kaminzimmer, offener Küche, Wintergarten und weitläufigem Garten macht das Wohnangebot besonders vielseitig.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem ansprechenden Zuhause und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Das Haus steht bereit, um neue Geschichten zu schreiben.

**Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Detalhes do equipamento

Modernisierungen:

1990 - Satteldach Haupthaus erneuert

1994 - Fenster u. Aussentüren

2007 - Heizungsanlage

2009 - Bäder

2020 - Flachdach Anbau erneuert

**Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Tudo sobre a localização

Recklinghausen besticht als charmante Stadt mit rund 115.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und einem behaglichen Lebensumfeld. Die Stadt bietet eine solide Basis für Familien, die Wert auf eine etablierte Wohnlage mit guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten legen. Die angenehme Größe Recklinghausens ermöglicht kurze Wege und eine überschaubare Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

In Recklinghausen finden Familien ein Umfeld, das durch seine freundliche Nachbarschaft und eine Vielzahl an Angeboten für Kinder und Jugendliche geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen schafft ideale Voraussetzungen für eine umfassende und hochwertige Förderung der Jüngsten. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch der Alltag entspannt und stressfrei gestaltet werden kann.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und umfasst sowohl Kindertagesstätten wie das Familienzentrum Auf den Flachsbeckwiesen, das nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, als auch renommierte weiterführende Schulen wie das Hittorf-Gymnasium, das in rund elf Minuten zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen es Familien, den Tagesablauf flexibel und komfortabel zu gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Wildermannstraße und Rottstraße, jeweils in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, hervorragend gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine bequeme Mobilität gegeben ist.

Für die Gesundheit der Familie stehen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe bereit. Die Hausarztpraxis am Hohenzollernpark sowie spezialisierte Facharztzentren sind in nur zwölf Gehminuten erreichbar und

bieten eine umfassende medizinische Versorgung. Apotheken wie die Sankt Paulus Apotheke sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Freizeit und Erholung kommen in Recklinghausen ebenfalls nicht zu kurz: Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe moderne Fitnessstudios wie McFit, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie zahlreiche Spielplätze, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Grünflächen wie der Hohenzollernpark laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Familienausflügen ein. Für kulturelle und unterhaltsame Momente sorgen neben der Vestlandhalle und dem Cineworld, die in etwa 16 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind, auch die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele, ein bedeutendes Theaterfestival, das die kulturelle Vielfalt der Stadt besonders hervorhebt.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Von gemütlichen Cafés bis hin zu familiengerechten Restaurants wie dem Mongolia Garden, das nur wenige Gehminuten entfernt liegt, finden sich zahlreiche Orte, die zum gemeinsamen Genießen und Verweilen einladen.

Insgesamt bietet Recklinghausen Familien eine harmonische Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die kurzen Wege und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien rundum wohlfühlen und gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

**Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Outras informações

### 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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26283006 - 45659 Recklinghausen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel

Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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