Recklinghausen – Nordviertel

Attraktive Doppelhaushälfte in bester Lage*Garage*

Objektnummer: 26212012



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150.1 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 413 m²

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26212012
Wohnfläche	ca. 150.1 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	12.08.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	108.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

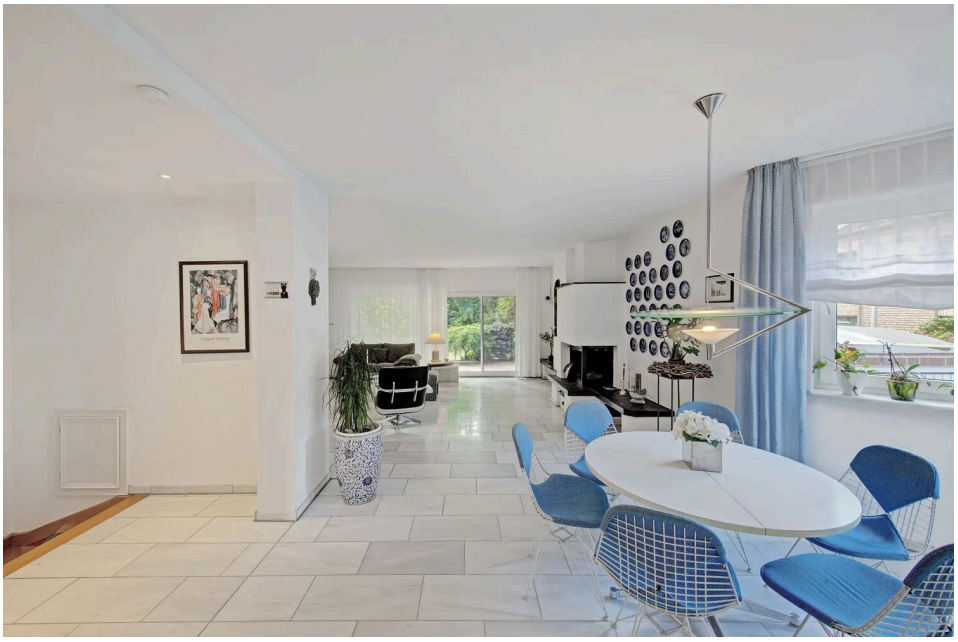
Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

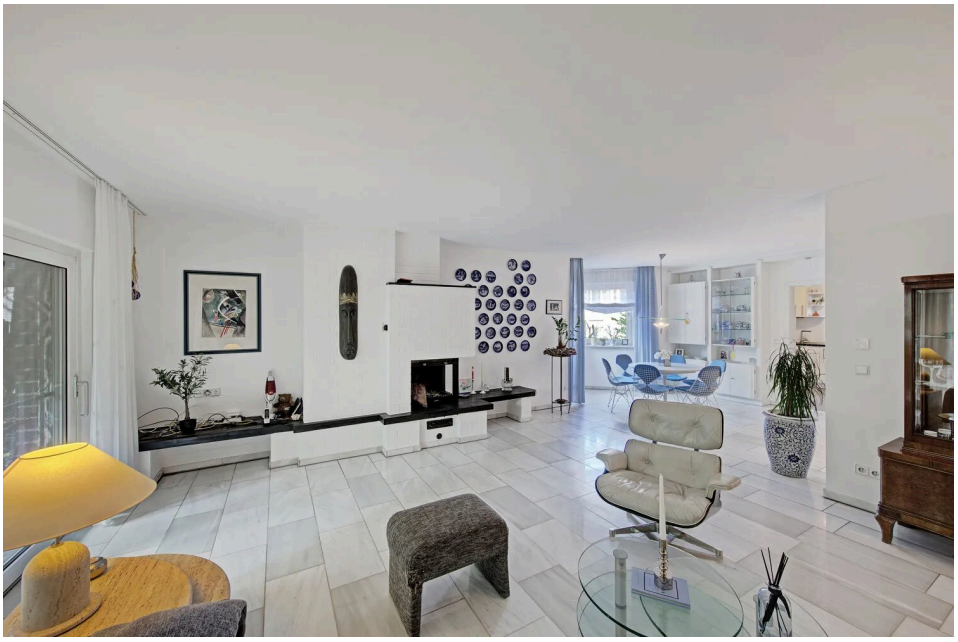
Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte zweigeschossige Doppelhaushälfte aus dem Jahr ca. 1988 überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung, die begehrte Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 413 m² großen Kaufgrundstück stehen rund 150 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das in den lichtdurchfluteten Wohn-und Essbereich führt. Ein Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Vom Wohn-und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den blickgeschützten Garten. Hier bietet sich ausreichend Platz für entspannte Stunden mit der Familie, gesellige Abende oder zum Genießen der eigenen Grünfläche.

Die angrenzende Küche verfügt über eine Einbauküche nach Maß, die kurze Wege und eine Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen ermöglicht.

Im Souterrain befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein weiteres kleines Zimmer, welches sich ideal als Arbeitszimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss, das derzeit als separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang genutzt wird und zurzeit vermietet ist.

Die ca. 59,41 m² große Einheit verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit großflächiger Giebelverglasung und eigenem Kamin, eine Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Durch den separaten Zugang eignet sich dieser Bereich hervorragend zur Vermietung, für Familienangehörige oder als separates Arbeits- und Wohnkonzept aber auch als Mehrgenerationenlösung.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die derzeitige Einliegerwohnung wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu bauen und in die Gesamtwohnnutzung des Hauses zu integrieren. Dadurch bietet die Immobilie hohe Flexibilität und kann individuell an die Bedürfnisse der zukünftigen Eigentümer angepasst werden.

Eine Garage rundet das Angebot ab.

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.

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Ausstattung und Details

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ Einliegerwohnung mit separatem Eingang
+ Garage mit Freiplatz
+ Fußbodenheizung
+ Rollläden
+ Giebelsverglasung an der Stirnseite des Hauses mit elektrischen Außenraffstores
+ Einbauküchen in beiden Wohneinheiten
+ jeweils Kamine in den Wohnbereichen
+ zwei Bäder
+ Terrasse
+ Balkon
+ Garten
+ Einbauschränke

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Nordviertel von Recklinghausen. Die nähere Umgebung ist geprägt von erstklassigen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Region ist im Umkreis fast einmalig. Hier leben Sie in der Natur 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. Für Berufspendler aber auch Liebhaber zentraler und gleichzeitig ruhiger Wohnlagen ist diese Immobilie optimal geeignet.

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Sonstige Angaben

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

Objektnummer: 26212012 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen
Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com