Recklinghausen

Freistehende Walmdachvilla im Grünen mit großzügigem Grundstück *Doppelgarage*

Objektnummer: 26212015



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223.56 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1011 m^2

Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

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

Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26212015
Wohnfläche	ca. 223.56 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1988

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	48.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie

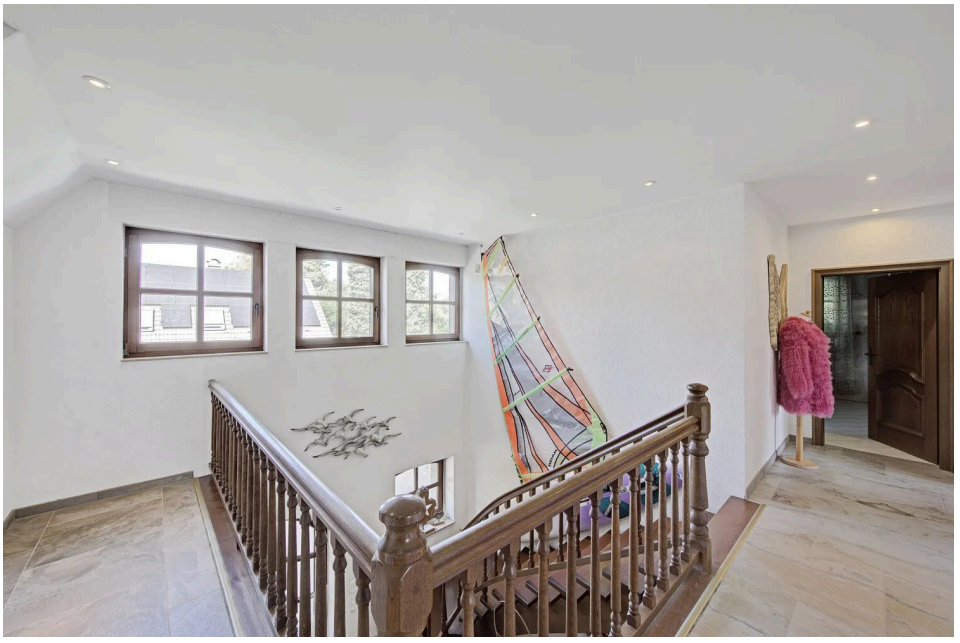




Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und freistehende Villa aus dem Jahr 1988 bietet mit ca. 224 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.011 m² großen Grundstück, ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Platz und besonderem Charme.

Bereits der großzügige Eingangsbereich mit Galerie vermittelt ein besonderes Raumgefühl. Durch elegante Flügeltüren gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer mit Kamin, der durch seinen mediterranen Stil eine warme und gemütliche Atmosphäre ausstrahlt.

Die angrenzende Küche bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und verbindet den Innen- und Außenbereich ideal miteinander.

Der parkähnliche Garten ist ein echtes Highlight. Neben der großen Terrasse mit Kaminecke, bietet das Grundstück viel Platz für Erholung und Freizeit.

Besonders außergewöhnlich ist der Teich mit Bachlauf im Garten, der dem Grundstück eine idyllische Atmosphäre verleiht. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Schlafzimmer mit einem angrenzenden, begehbaren Ankleidezimmer. Ferner ein elegantes, großzügiges Bad ausgestattet mit einer freistehenden Badewanne, separater Dusche und Fußbodenheizung, ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Wohnräume im Obergeschoss verfügen über eine angenehme Deckenheizung und dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgen. Eine Innenraumdämmung mit Lehmputz ergänzt das Wohnkonzept und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzflächen mit einem Party-, Tanz- und Fitnessraum, einem Saunabereich, einem Gästezimmer sowie einem Duschbad. Die Räume sind funktional angeordnet und bilden einen idealen Rückzugs- und Wellnessbereich für Bewohner und Gäste. Dank eines separaten Eingangs ist dieser Bereich besonders praktisch und flexibel zugänglich. Zudem sorgen Tageslichtfenster in allen Räumen für eine angenehm helle und freundliche Atmosphäre.

Eine großzügige Doppelgarage vervollständigt das attraktive Gesamtangebot.

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: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Ausstattung und Details

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ Großzügige Galerie
+ Flügeltüren zum Essbereich
+ Kamin
+ Küche mit Terrassenzugang
+ Terrasse mit Kaminecke
+ Großzügiger Garten mit Bachlauf
+ Gartenhaus
+ Teich
+ Gäste-WC
+ Elektrische Rollläden
+ Solaranlage mit Heizungsunterstützung
+ Alarmanlage
+ Gegensprechanlage
+ Sauna
+ Doppelgarage
+ Schiefer-Walmdach

Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gefragter und familienfreundlicher Lage von Recklinghausen-König-Ludwig, ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. Ein Bäcker in direkter Nachbarschaft sorgt für frische Brötchen am Morgen. Auch das nahegelegene Hallen- und Freibad sowie eine grüne Parkanlage laden zur Freizeitgestaltung ein und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem profitiert der Standort von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Recklinghausen vereint den Charme einer historischen Kulturmetropole mit den Vorzügen einer modernen Einkaufs- und Bildungsstadt im nordwestlichen Teil Nordrhein-Westfalens. Die geschichtsträchtige Altstadt von Recklinghausen besticht durch ihr gemütliches Ambiente, das imposante Rathaus, die bekannte Engelsburg und die geschichtsträchtige Petruskirche.

Für einen hohen Freizeitwert sorgen attraktive Ausflugsziele wie der Tierpark, das Planetarium und die Halde Hoheward, die mit weitläufigen Grünflächen und einem atemberaubenden Ausblick begeistert. Dank der exzellenten Autobahnanbindung und der schnellen Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens ist Recklinghausen auch ein wirtschaftlich starker Standort, der besonders bei mittelständischen Unternehmen sehr beliebt ist.

Objektnummer: 26212015 - 45663 Recklinghausen

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: 26212015 - 45663 Recklinghausen

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