

Recklinghausen – Nordviertel

# Traumhaftes Einfamilienhaus im Nordviertel\*Einliegerwohnung\*

Objektnummer: 23212014



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.171 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

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

Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23212014
Wohnfläche	ca. 329 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	223.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative und traumhafte Anwesen befindet sich in bester Lage, charmant eingebettet in einem uneinsehbaren und natürlich eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand. Das großzügige Entrée führt in alle Räumlichkeiten, beginnend mit der Garderobe. Zur einen Seite öffnet sich der Blick in die geräumige Küche mit angrenzendem Essplatz. Zur anderen Seite gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und großen Fensterfronten, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen. Von hier aus besteht die Möglichkeit die Terrasse und den gepflegten Garten zu betreten. Ein offener Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Der Master bedroom im Erdgeschoss verfügt über ein Bad-ensuite mit Tageslicht und verfügt ebenfalls über einen separaten Zugang in den Garten. Ferner steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Drei weitere Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Tageslichtbad mit Wanne und ein weiteres separates WC komplettieren den Hauptwohnbereich. Im Souterrain eröffnet sich eine vollwertige Wohntage bzw. eine Einliegerwohnung, mit einem Wohn- und Schlafbereich, einem Tageslichtbad, sowie einer Küche. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang. 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: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Fernwärme
- + uneinsehbarer Garten in ruhiger Lage
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + großzügiges Entree
- + Gäste WC
- + Masterbedroom im Erdgeschoss
- + Kamin
- + voll unterkellert
- + drei Bäder
- + Sauna
- + Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- + Alarmanlage
- + private Zufahrt
- + Einliegerwohnung

Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Bestlage im Nordviertel von Recklinghausen. Die nähere Umgebung ist geprägt von erstklassigen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Stadtgarten befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. 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. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Für Berufspendler aber auch Liebhaber zentraler und gleichzeitig ruhiger Wohnlagen ist diese Immobilie optimal geeignet.

Objektnummer: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 223.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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 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: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

---

Königswall 22 Recklinghausen  
E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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