

Recklinghausen

# Gepflegtes Dreifamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 24212013



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

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

Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24212013	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 204,84 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1952	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	161.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



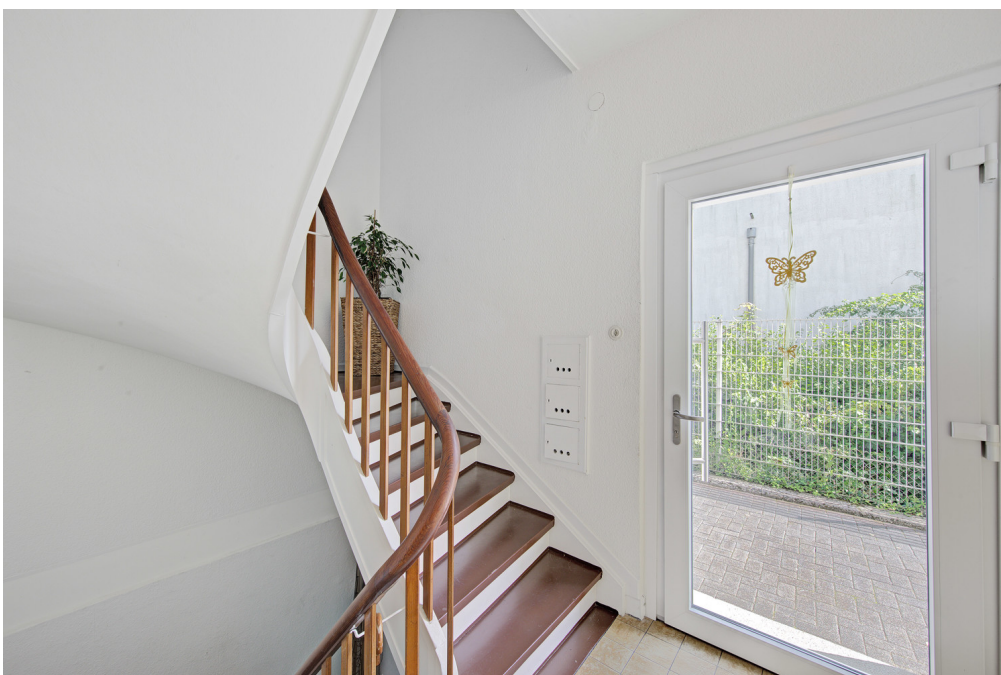
Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Baujahr ca. 1952 befindet sich auf einem ca. 460 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 204,84 m<sup>2</sup> großzügigen Raum für vielfältige Wohnmöglichkeiten. Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 74,10 m<sup>2</sup> und besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse im Erdgeschoss, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und sich ideal für erholsame Stunden im Freien eignet. Im Obergeschoss finden Sie eine weitere Wohneinheit mit ca. 75,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Etage bietet ebenfalls ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 55,16 m<sup>2</sup> und bietet zwei Zimmer die als Wohnzimmer und Schlafzimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer und eine Küche. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Im Jahr 2011 wurde das Gebäude komplett mit einem Dämmputz versehen. Ein weiteres Highlight ist die zum Haus gehörende Garage. Der gepflegte Garten auf dem Grundstück bietet ausreichenden Raum für Freizeitaktivitäten im Freien und kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. \*\*\* Die Jahresnettomieteinnahmen der Erdgeschosswohnung und der Obergeschosswohnung belaufen sich aktuell auf insgesamt ca. 14.040,00 €. \*\*\*Die Dachgeschosswohnung ist aktuell nicht vermietet\*\*\* Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Eckhaus
- + 1 Garage
- + gepflegter Garten
- + voll unterkellert
- + im Jahr ca. 2011 komplett mit einem Dämmputz versehen
- + Gasetagenheizungen
- + attraktive und zeitgemäße Grundrisse und Wohnungsgrößen
- + Terrasse im Erdgeschoss

**Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage von Recklinghausen- Zentrum. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Recklinghausen ist durch das hervorragende Autobahnnetz aus allen Städten, wie auch vom Flughafen Düsseldorf schnell zu erreichen. Auch Busverbindungen in die Recklinghäuser Innenstadt sowie die umliegenden Städte sind vorhanden und gut zugänglich.

Objektnummer: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 161.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24212013 - 45659 Recklinghausen

## 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)