

Recklinghausen

# Freistehendes Einfamilienhaus im beliebten Westviertel\*Garage\*

????????? ??????????: 24212014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 171,19 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ?????: 493 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24212014	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 171,19 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	8	????????????????	
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3		
????? ?????????????	1930		
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	??????

???????? ??????????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ?????? ???????????	249.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.09.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	?????? ?????? ???????????	???? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

???????? ?????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



???????? ?????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



???????? ?????????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ?????????



???????? ?????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ????????





???????? ?????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



???????? ?????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ????????



???????? ??????????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

?? ?????????



??????? ???????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

??? ?????? ???????????

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein freistehendes, individuelles Einfamilienhaus, mit Einfahrt und Garage im Recklinghäuser Westviertel, charmant eingebettet auf einem ca. 493 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück in verkehrsberuhigter Wohnlage. Die Immobilie wurde bereits freigezogen und kann nach den Wünschen der Neueigentümer gestaltet werden. Die im Jahre ca. 1930 errichtete und im Jahre ca. 1979 mit einem Anbau erweiterte Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 171,19 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen. Zudem ist die Immobilie unterkellert und der Spitzboden bieten zusätzliche Nutzfläche. \*\*\*Die Immobilie wird inklusive Kaufgrundstück veräußert.\*\*\* Highlight im Erdgeschoss ist neben dem Entrée, dem Gäste-WC und der Küche mit Durchreiche, das geräumige Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterfronten, die einen tollen Blick in den Garten ermöglichen. Ein offener Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten und ein Stellplatz vor der Garage vervollständigen das Angebot. 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.

??????? ???????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

???????????????? ???? ??????????

#### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + freistehend
- + citynahe Wohnlage
- + Kaufgrundstück
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + unterkellert
- + Garage

??????? ???????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in beehrter Lage im Westviertel von Recklinghausen. In dieser bevorzugten, citynahen Wohnlage finden Sie fußläufig verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Der besonders bei Familien beliebte Bismarckspielplatz ist in unmittelbarer Nähe. 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.

??????? ???????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

???????? ??????????: 24212014 - 45657 Recklinghausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)