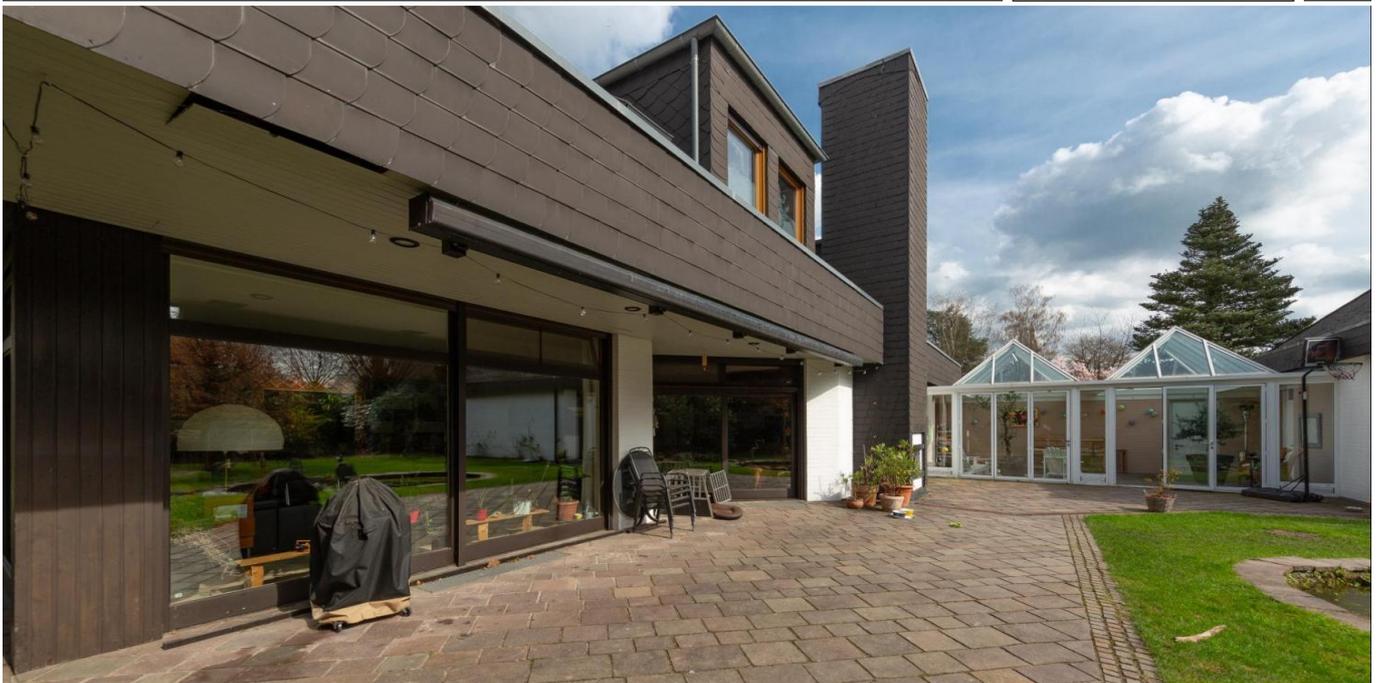


Recklinghausen – Nordviertel

# Großzügige Villa in Bestlage\* Einliegerwohnung\*

Objektnummer: 24212007



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

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.289 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24212007 - 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: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24212007
Wohnfläche	ca. 406,54 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	6
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 306 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	73.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2024	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Villa aus dem Jahr 1980 befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in der Nähe des im grünen Stadtgarten gelegenen Festspielhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 406,54 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.289 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz und Komfort für eine Familie. Insgesamt verfügt das Haus über 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, was für ausreichend Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeit sorgt. Die hohen Decken und bodentiefen Fenster im Erdgeschoss sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre in jedem Raum. Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss mit eigenem Bad en suite bietet Komfort auf einer Ebene. Im Obergeschoss eröffnet sich ferner eine Einliegerwohnung mit Dachterrasse. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, auch im voll unterkellerten Bereich, wo sich ein Schwimmbad und eine Sauna befinden. Perfekt für Entspannung und Wellness zu Hause. Ein Kamin in der großzügigen Wohnküche im Haupthaus, lädt zu gemütlichen Abenden ein, während eine Doppelgarage und eine Toreinfahrt für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Das Dachgeschoss bietet zudem Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum. Das Anwesen besticht durch seine zeitlose Eleganz und die hochwertige Bauweise. Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einem großzügigen und komfortablen Wohnraum in bester Lage ist. 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: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Einliegerwohnung mit Dachterrasse
- + Fernwärme
- + Fußbodenheizung
- + Photovoltaikanlage
- + uneinsehbarer Garten in Bestlage
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + großzügiges Entree
- + Gäste WC
- + Masterbedroom im Erdgeschoss
- + mehrere Terrassenausgänge
- + Wintergarten
- + Innen- und Außenkamin
- + voll unterkellert
- + Schwimmbad
- + Sauna
- + Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus/Wintergarten
- + private Zufahrt
- + mehrere Freiplätze

Objektnummer: 24212007 - 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: 24212007 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 73.22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24212007 - 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)