

Recklinghausen – Nordviertel

# Traumhaftes Einfamilienhaus im Nordviertel\*Einliegerwohnung\*

**CODICE OGGETTO: 23212014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 329 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.171 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23212014
Superficie netta	ca. 329 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	BLOCK	Consumo energetico	223.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.07.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

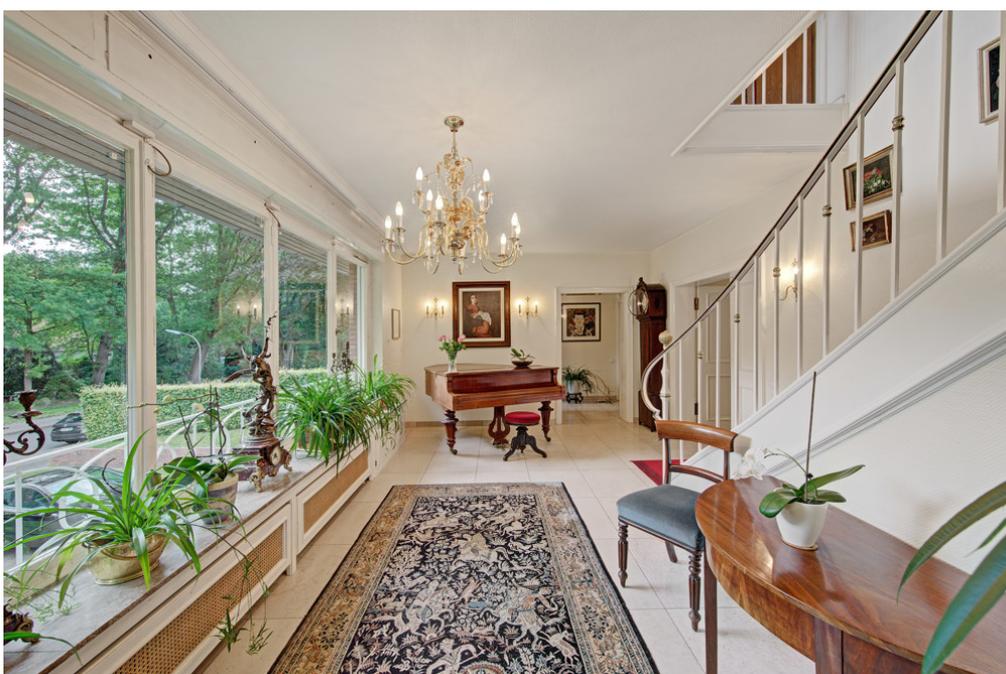
CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel**

## Una prima impressione

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-en-suite 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.

CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23212014 - 45657 Recklinghausen – Nordviertel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)