



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Top Angebot**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AJu-75334

**Modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen & Tiefgaragenstellplatz zentral in Recklinghausen!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**199.000,00 €**

**Provision**

**3,57 inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>90,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.528,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.12.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>111.6</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.12.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnung liegt in einer besonders lebenswerten Umgebung von Recklinghausen, die durch ihre gelungene Mischung aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre überzeugt. Die Lebensqualität in diesem Teil der Stadt ist hoch, da sich hier gepflegte Wohngebäude mit großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft verbinden.*

*Spaziergänge oder Radtouren sind dank der zahlreichen Parks und ruhigen Seitenstraßen problemlos möglich. Besonders beliebt sind die nahegelegenen Grünanlagen und kleinen Seen, die zu erholsamen Momenten im Freien einladen. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten, denn Fitnessstudios, Sportvereine und Laufstrecken befinden sich in der Umgebung.*

*Das Stadtviertel bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Wer gerne ausgeht, findet in der Nähe charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen. Darüber hinaus sorgen kulturelle Einrichtungen, Kinos und das lebendige Stadtzentrum von Recklinghausen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.*

*Die Anbindung ist ein weiterer großer Vorteil dieser Lage. Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und verbinden das Viertel regelmäßig mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Der Recklinghäuser Hauptbahnhof bietet zudem schnelle Zugverbindungen in Richtung Münster, Dortmund oder Essen und ist in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer ist die Verkehrsanbindung ideal: Die Autobahnen A2 und A43 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets und darüber hinaus.*

*Durch diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur bietet dieser Standort ein hohes Maß an Lebensqualität. Ideal für alle, die komfortables Wohnen mit einer optimalen Anbindung verbinden möchten.*

## Objektbeschreibung

*Diese attraktive Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (rechts) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971 mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das Gebäude überzeugt durch seinen soliden Zustand und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurden das Dach 2020 umfassend saniert, ebenso erfolgte im selben Jahr eine Balkonsanierung. Bereits 2010 wurde das Balkongeländer erneuert. Die Heizungspumpen und das Rohrleitungssystem der Heizung wurden 2019 modernisiert, wodurch die gesamte Anlage einen gepflegten und technisch zeitgemäßen Eindruck vermittelt.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Mit einer Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Aufteilung und helle, großzügig geschnittene Räume, die sowohl Familien als auch Paaren viel Platz und Komfort bieten. Sie verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie ein modern gestaltetes, innenliegendes Badezimmer mit Badewanne. Das Badezimmer wurde 2013 vollständig erneuert – inklusive Elektroleitungen, Türen und Zargen – und präsentiert sich in einem neuwertigen, zeitgemäßen Design.**

**Das Hausgeld umfasst das gesamte Komplettpaket (inkl. Warmwasser Kosten und die Gebäudereinigung).**

**Das Hausgeld der Wohnung für 4 Personen liegt insgesamt bei 610 €, davon sind 198,66 € nicht umlagefähig und 411,34 € auf den Mieter umlegbar.**

**Das Hausgeld für nur 2 Personen liegt insgesamt nur noch bei 510 €, davon sind 198,66 € umlagefähig und 311,34 € können auf den Mieter umgelegt werden.**

**Die Wohnung wurde vollständig saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auch die Deckenabhängung wurde 2013 sowie in einem Schlafzimmer nochmals 2021 vorgenommen. Im selben Jahr wurde zudem ein neuer Heizkörper im Schlafzimmer installiert. Der pflegeleichte Laminatboden ist optisch ansprechend und zugleich praktisch im Alltag.**

**Vom Wohnzimmer sowie von einem der Schlafzimmer gelangt man auf die zwei Balkone, die zum Entspannen oder Verweilen im Freien einladen. Beide bieten ausreichend Platz für Sitzmöbel und Pflanzen und erweitern den Wohnraum um attraktive Außenflächen.**

**Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum und erhöhen den Wohnkomfort.**

**Das Haus bietet seinen Bewohnern einen hohen Wohnkomfort mit zahlreichen gemeinschaftlichen Annehmlichkeiten: Ein Fahrstuhl sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen, in der sanierten Tiefgarage steht ein eigener Stellplatz zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Wasch- und Trockenraum, der den Alltag erleichtert.**

**Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage. Die Innenstadt und der Bahnhof Recklinghausen sind in nur etwa 900m Entfernung bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass eine hervorragende Infrastruktur gegeben ist.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ein gepflegtes, modernisiertes Zuhause mit durchdachter Ausstattung und zentraler Lage, ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*auf Wohnqualität und eine gute Anbindung legen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

#### **Allgemeine Ausstattungsmerkmale:**

- **Gepflegtes Mehrfamilienhaus**
- **Baujahr: 1971**
- **Wohneinheiten: 18**
- **Grundstücksfläche: 1528 m<sup>2</sup>**
- **Fahrstuhl vorhanden**
- **Tiefgarage (saniert)**
- **Eigener Tiefgaragenstellplatz, zur Wohnung gehörend**
- **Eigener Kellerraum**
- **Wasch- und Trockenraum**

#### **Kosten**

- **Hausgeld monatlich bei 4 Personen (Komplettpaket inkl. Warmwasser-Kosten und Gebäudereinigung): 610 € , davon nicht umlegbar sind 198,66 € und davon umlegbar sind 411, 34 €**
- **Hausgeld monatlich bei 2 Personen (Komplettpaket inkl. Warmwasser-Kosten und Gebäudereinigung): 510 € , davon nicht umlegbar sind 198,66 € und davon umlegbar sind 311, 34 €**

#### **Wohnungsausstattung:**

- **3. OG**
- **Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>**
- **3-Zimmer-Wohnung (davon 2 Schlafzimmer)**
- **2 Balkone**
- **Großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon**
- **Modernisiertes, neuwertiges Badezimmer**
- **Neuwertige Böden in allen Räumen**
- **Neuwertige Decken und Wände**
- **Gepflegter und neuwertiger Laminatboden**
- **Abstellraum in der Wohnung**

#### **Modernisierungen:**

- **Balkongeländer 2010**
- **Badezimmer, Elektroleitungen, Türen und Zargen 2013**
- **Heizpumpentechnik / Rohrleitungssystem im gesamten Gebäude 2019 modernisiert**
- **Balkonsanierung 2020**
- **Dachsanieierung 2020**
- **Deckenabhängung 2013 sowie 2021**
- **Heizkörper im Schlafzimmer 2021**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Lage:**

- **Sehr zentrale Lage**
- **Ca. 900m Fußweg bis zur Innenstadt und Bahnhof Recklinghausen**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Nottuln***

***Alexander Jundt***

***alexander.jundt@falcimmo.de***

***Mobil (24/7/365): 0152 576 427 89***

***Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)