



Objektnummer 455

mit Aufzug: moderne 4,5-Zimmer-ETW im Westwinkel - mit Balkon + TG-Stellplatz

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

250.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	90,0 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Befeuuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.08.2028
Energiekennwert	26.10 kWh/(m²*a)
Energieträger	ERDGAS LEICHT
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2000
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Gebäude steht an einer wenig befahrenen Straße im Westwinkel, parallel zum Westwall mit sehr guter Verkehrsanbindung. Mit dem PKW ist die A43 und darüber die A2 sehr gut erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung ist über die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen gegeben. Der nächste Discounter, Bäckerei, Fitnesscenter ist jeweils nur 150m entfernt.

Die Postanschrift lautet: Bert-Brecht-Str. 1-3 in 45657 Recklinghausen

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss, welche mittels Aufzug oder durch das gepflegte Treppenhaus erreichbar ist. Das Gebäude wurde 2000 erbaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal (kik) mit eigenem Eingang, die Kellerräume sowie die Tiefgarage.

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, Gäste-WC mit Dusche, Küche und Diele mit kleinem Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein eigener, kleiner Kellerbereich. Der gemeinschaftliche Trockenraum ist im Dachgeschoss.

Die Tiefgarage ist fast ebenerdig, was die Zufahrt erleichtert.

Die Wohnung wurde bereits frei gezogen und kann zeitnah übernommen werden.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit modernen Flächenheizkörpern. Die WW-Aufbereitung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Diele wurde Parkett verlegt. Der Boden im Bad, Gäste-WC + Küche wurde gefliest. Das Tageslichtbad verfügt über Stellplatz für die Waschmaschine, Handwaschbecken, Toilette und Badewanne. Das innenliegende Gäste-WC hat eine Dusche, Toilette und Handwaschbecken.

Die Einbauküche (mit Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombi) kann auf Wunsch übernommen werden.

Sonstiges

*Die Wohngeldabrechnung für 2023 weist für ETW mit TG-Stellplatz folgende Werte aus:
umlagefähige Beiträge €2.762,84 (für Heizung, Wasser, Straßenreinigung, Abfallbeseitigung, Versicherungen, Aufzug, Kabel-TV, Treppenhausreinigung, Hausmeister etc.)*

nicht umlagef. Beiträge €427,61 (für Verwalter etc.)

Zuf. zu den Rücklagen €1.094,54

Die Fassadensanierung wurde finanziert durch bisherige Rücklagen zzgl. Sonderumlage. Die Abrg. 2024 wird voraussichtlich Ende November 2025 fertig sein.

Es sind keine Erschließungskosten offen.

Das Grundstück ist nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. Keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs. Keine Wertbeeinflussung durch die bestehenden beiden Baulasten.

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Gas, Bj. 2000, 26,1 kWh/m²*a, EEK: A+*







