



45661 Recklinghausen / Grullbad

3FH in Grullbad - 2x Leerstand und 1x Hausmeister inklusive!



292.000 €

Kaufpreis

210 m²

Wohnfläche

571 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien GmbH

Silas Zimny

Tel.: 004917656923087

silas.zimny@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m ²
Nutzfläche	264 m ²
Grundstücksfläche	571 m ²
Zimmer	10
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	210
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1905
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	292.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.11.2025
Baujahr (Haus)	1905
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	154.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Entdecke dein neues Zuhause! Diese Immobilie bietet dir alles, was du dir wünschen kannst: eine gepflegte Terrasse für chillige Abende unter dem Sternenhimmel und eine Wohnung im Erdgeschoss, die dank der Liebe zum Detail bei der Renovierung richtig glänzt. Im ersten Obergeschoss wartet eine weitere gemütliche Wohnung mit moderner Küche und stylischem Bad auf dich – einfach perfekt für die Weitervermietung.

Das absolute Highlight? Die Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss! Stell dir vor: Aufwachen und direkt auf deine eigene Dachterrasse treten, die direkt ans Schlafzimmer grenzt – pure Entspannung garantiert! Außerdem gibt's ein modernes Bad, ein Gäste-WC und alles, was du für einen gemütlichen Feierabend brauchst.

Vergiss nicht die Möglichkeit zur Gartennutzung und reichlich Stauraum: Stellplätze, Garagen, ein praktischer Schuppen und ein zusätzliches Kellerabteil sind natürlich auch dabei. Hier kannst du einfach du selbst sein und das Leben in vollen Zügen genießen! Willkommen in deinem neuen Zuhause!



Beschreibung

Willkommen in Deinem zukünftigen Zuhause in Recklinghausen, im charmanten Stadtteil Grullbad! Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus von 1905 bietet Dir eine einmalige Gelegenheit – sei es zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m² und einer Nutzfläche von ca. 264 m² verteilen sich insgesamt 10 Zimmer und 4 Badezimmer auf 3 Etagen.

Ein Highlight ist definitiv die Maisonette-Dachgeschosswohnung, die nicht nur durch ihre besondere Aufteilung überzeugt, sondern auch eine fantastische Dachterrasse bietet, von der Du einen herrlichen Blick über das ca. 571 m² große Grundstück genießen kannst. Der liebevoll gepflegte Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und die Terrasse sowie der Balkon bieten weitere Optionen, die Sonne zu genießen.

Im Erdgeschoss wohnt ein älterer Herr, der das Haus und die Außenanlagen in Schuss hält – perfekt für sorgenfreies Wohnen. Die Wohnung im ersten Obergeschoss wird bei Übergabe frei, sodass Du Deinen neuen Mieter selbst auswählen kannst. Wir stehen Dir dabei gerne zur Seite.

Mit diesem Haus kannst Du fast mietfrei wohnen, denn die Kreditrate wird durch die Einnahmen der vermieteten Wohnungen nahezu gedeckt. Investiere in Deine Zukunft und nutze gleichzeitig den tollen Garten als Deinen Rückzugsort. Lass uns gemeinsam herausfinden, ob dieses einmalige Angebot Dein neues Zuhause wird!

Lage

Willkommen in Recklinghausen-Grullbad, einer charmanten und lebendigen Gegend, die alles bietet, was Du zum Leben brauchst! Dieses Mehrfamilienhaus ist ideal gelegen, um Dir das Beste aus Stadt- und Naturerlebnis zu bieten. In einer ruhigen Wohngegend, die von Einfamilienhäusern geprägt ist, findest Du hier Deinen persönlichen Rückzugsort vom Trubel der Stadt.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt warten weitläufige Grün- und Waldflächen darauf, von Dir entdeckt zu werden. Ob entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder ein gemütliches Picknick – die Natur ist Dein ständiger Begleiter.

In Sachen Infrastruktur musst Du keine Kompromisse eingehen. Einkaufsmöglichkeiten, die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, sodass Du stets bestens angebunden bist. Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, angefangen vom Kindergarten bis hin zum Gymnasium, alles in kurzer Distanz.

Du lebst in einer Gegend, die gleichzeitig urban und naturverbunden ist – die perfekte Kombination für ein ausgewogenes Leben. Willkommen zuhause in Grullbad!

















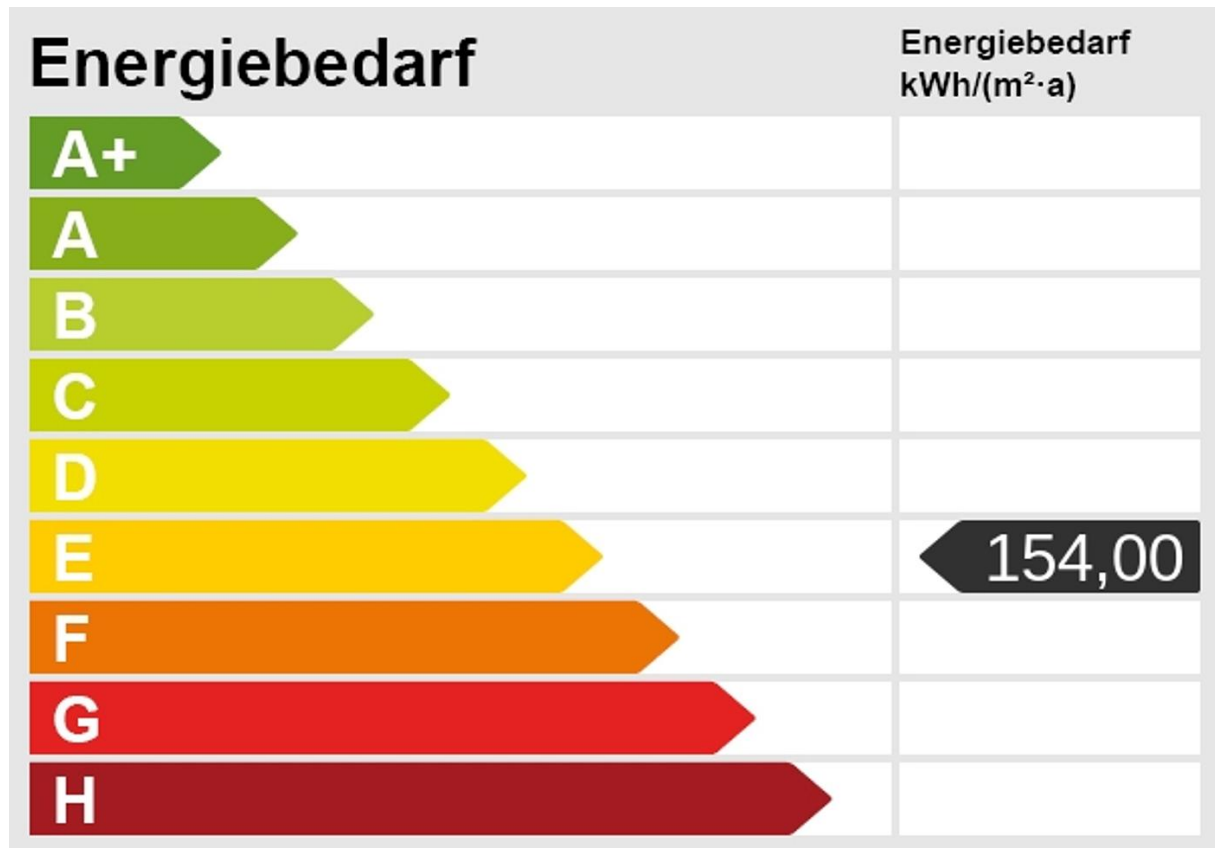














ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

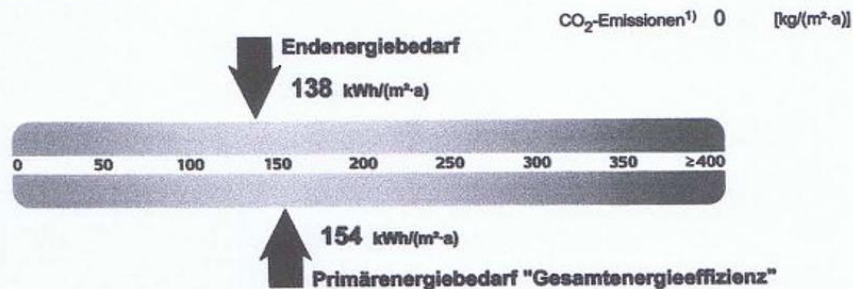
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Hochstraße 18, 45881 Recklinghausen
Mehrfamilienhaus

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **154 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **119 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert **0,70 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,56 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
[Erdgas]	120,7	15,9	0,0	136,6
	0,0	0,0	0,0	0,0
Hilfsenergie Strom	1,3	0,2	0,0	1,5

