

# Exposé

## Wohnung in Recklinghausen

### Renovierte Maisonette-Wohnung mit Balkon direkt am Wäldchen und Kanal



Objekt-Nr. OM-314374

### Wohnung

Vermietung: **910 € + NK**

Leusbergstr. 45  
45663 Recklinghausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gemütliche und gut aufgeteilte Maisonette-Wohnung mit direktem Zugang ins grüne Landschaftsschutzgebiet befindet sich im zentralen Umfeld von Recklinghausen. Es handelt sich um eine helle 4,5-Raum-Wohnung. Die Balkon-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches über eine angenehm freundliche Mieterstruktur verfügt.

Durch den zentralen Flur sind Badezimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer/Arbeitszimmer und Schlafzimmer erreichbar. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Licht in die Räumlichkeiten. Im darüber liegenden Geschoss befindet sich ein großer Raum, welcher als abgeschiedenes Schlafzimmer oder Büro (Homeoffice) genutzt werden kann.

Ein Abstellkeller und ein Trockenraum komplettieren das Wohnungsangebot.

Die gepflegten Außenanlagen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

In den Betriebskosten sind bereits viele Annehmlichkeiten wie Hausmeisterdienst, Pflege der Außenanlagen und Hausflurreinigung enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem renovierten Zustand. Alle Wände sind tapeziert und gestrichen. Selbstverständlich kann die Raufasertapeten in Ihren Wunschfarben gestaltet werden. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen belegt.

Die Küche verfügt über einen Fliesenspiegel an der Wand.

Das Badezimmer ist an Wänden und am Boden mit modernen Fliesen belegt. Es ist mit einer Badewanne, und einer Dusche ausgestattet. Zudem verfügt es über Waschbecken und WC. Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Es kann zudem einer oder mehrere Stellplätze für je 20 Euro monatlich im Hof angemietet werden.

## Lage

Die Adresse des Hauses lautet Leusbergstr. 45 in Recklinghausen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Schritten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich unweit der Wohnung. Bäcker, Kirchen, Eisdiele, Ärzte, Apotheken, Getränkemarkte und weitere Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Versorgung sind ebenfalls schnell erreicht.

Trotz der zentralen Lage mit einer guten Anbindung an die Autobahn sind auch Grünanlagen, Felder, landwirtschaftliche Bereiche und Wälder sowie der Rhein-Herne-Kanal für ausgedehnte Spaziergänge leicht zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

