

Exposé

Wohnung in Recklinghausen

**Erstbezug nach Kernsanierung – 133 m² | 4 Zimmer |
Toplage am Kaiserwall**



Objekt-Nr. OM-443294

Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:

Jan Windecker

Telefon: 0157 76337290

Kaiserwall 20

45657 Recklinghausen

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	133,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese umfassend kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 133 m² Wohnfläche befindet sich in absolut zentraler Lage am Kaiserwall 20 in Recklinghausen – direkt gegenüber dem Palais Vest.

Ideal geeignet für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die modernes Wohnen in bester Innenstadtlage suchen.

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug nach umfassender Kernsaniierung
- 4 große Zimmer mit hohen Decken
- ca. 133 m² Wohnfläche
- neuer Balkon (Fertigstellung im Frühjahr 2026)
- Badezimmer mit Fenster
- große, moderne Dusche mit Glasabtrennung
- durchgehend verlegter Fußboden ohne aufbauende Türschwellen
- Design Klick-Vinylboden in der Farbe Comfort Oak Mellow
- individuell planbare Küche
- Flur mit stilvollen LED-Spots
- eigener Kellerraum
- Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür

Energie & Modernisierung

- neue, energieeffiziente Heizungsanlage
- neue Fenster (hoher energetischer Standard)
- Fassaden- & Dachdämmung (Fertigstellung bis Frühsommer 2026)

→ geringer Heizbedarf & niedrige Energiekosten

Fazit

Großzügig, modernisiert und perfekt gelegen – diese Wohnung bietet urbanes Wohnen mit viel Platz und hoher Lebensqualität.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

IJR GmbH

Mühlenstraße 8A

14167 Berlin

Lage

Lage – urban, zentral, sehr gut angebunden

- Innenstadt mit historischem Stadtkern
- Cafés, Restaurants & Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür
- Supermärkte fußläufig erreichbar
- Schulen (Grundschule, Realschule, Gymnasium) in der Nähe
- Westfälische Hochschule fußläufig erreichbar
- Justizakademie des Landes Nordrhein-Westfalen
- Bahnhof & Busverbindungen fußläufig erreichbar
- Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus
- schnelle Anbindung an die Autobahnen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro oder Esszimmer



Büro oder Esszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

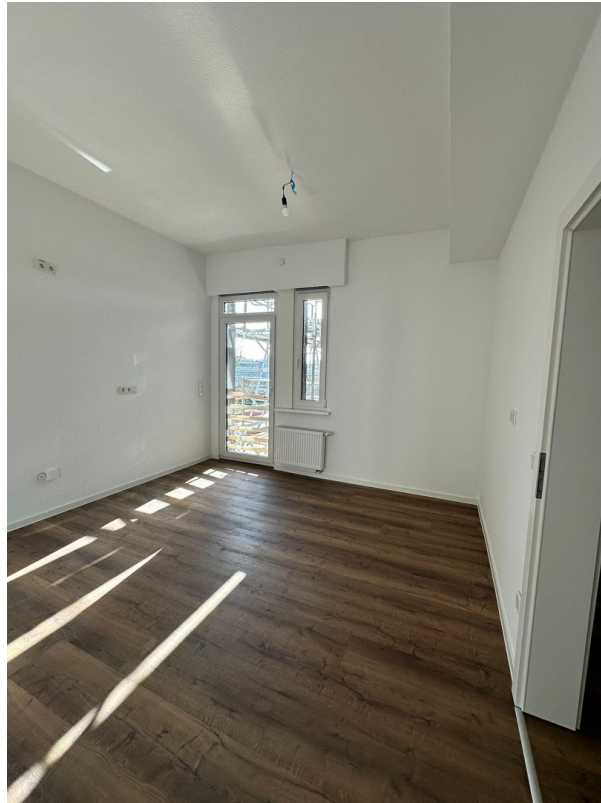


Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



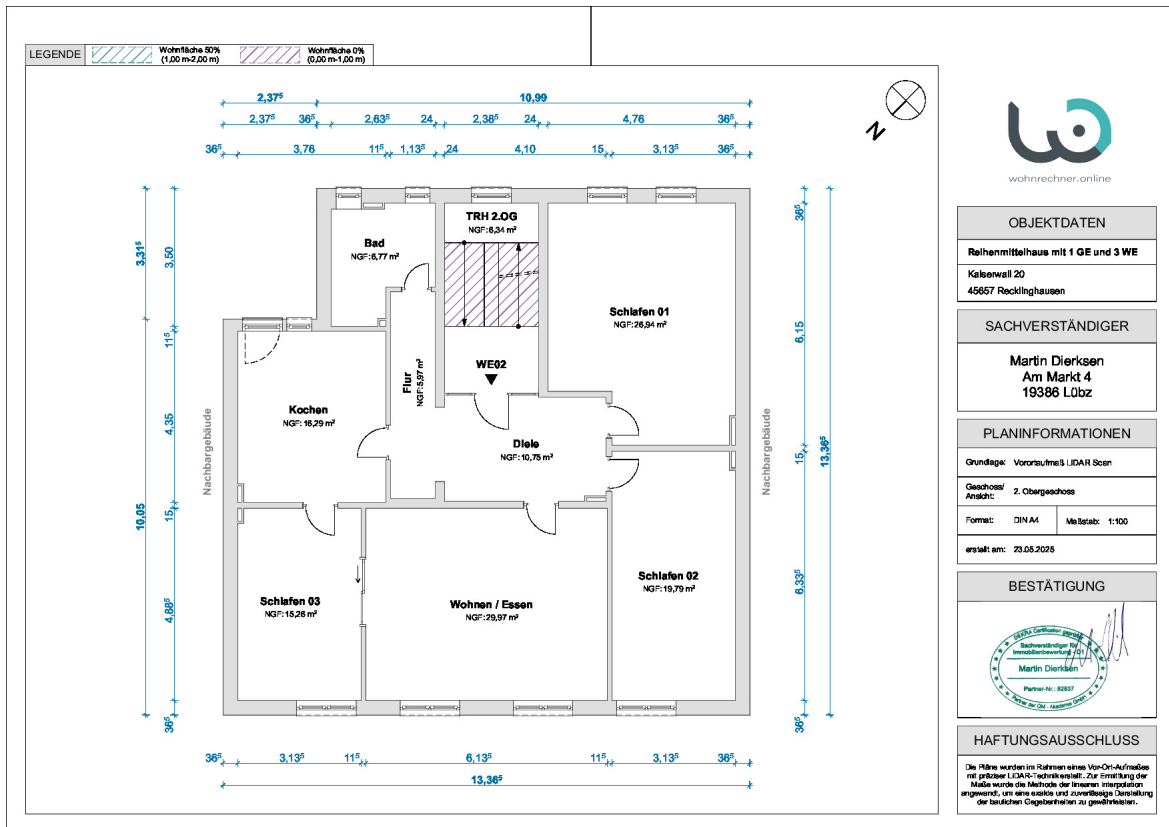
Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN
Reihenmittelhaus mit 1 OE und 3 WE
Kalsenwall 20
45657 Recklinghausen

SACHVERSTÄNDIGER
Martin Dierksen Am Markt 4 19386 Lütz

PLANINFORMATIONEN
Grundlage: Voraussetz. LIDAR Scan
Geschlecht: 2. Obergeschoss
Format: DIN A4 Maßstab: 1:100
erstellt am: 23.05.2025

BESTÄTIGUNG

HAFUNGSAUSSCHLUSS

Die Pläne wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Aufmaßes mit geladener LIDAR-Technologie erstellt. Zur Ermittlung der Maße wurde die Methode der linearen Interpolation angewandt, um eine stichprobenartige und zuverlässige Darstellung der tatsächlichen Gegebenheiten zu gewährleisten.