Gelsenkirchen

*RESERVIERT*Lichtdurchfluteter Bungalow mit großzügigem Garten und modernem Komfort*Garage*

Objektnummer: 25212014

KAUFPREIS: 490.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 709 m^2

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25212014
Wohnfläche	ca. 155 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	323.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 1966 mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von ca. 155 m² auf einem ca. 709 m² großen Grundstück. Der Anbau von ca. 1995 ermöglicht ein durchdachtes Raumangebot und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein einladendes Entrée, das ausreichend Platz für Garderobe und Empfangsbereich bietet. Der offene Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen und unterstreicht das großzügige Raumgefühl. Das Atrium im Zentrum des Hauses fungiert als natürlich belichteter Mittelpunkt, um den sich die wichtigsten Bereiche gruppieren.

Das Wohnzimmer ist durch den direkten Zugang zum Atrium geprägt. Hier bietet sich ein Rückzugsort, der ungestörte Entspannungsmomente im Alltag ermöglicht. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum und ist gut in den Wohnbereich integriert.

Die hellen Räume lassen sich individuell gestalten und verfügen über einen angenehmen Zuschnitt. Das Badezimmer ist funktional eingerichtet und sorgt mit Tageslicht für ein freundliches Ambiente.

Die insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmer ermöglichen flexible Nutzung: Neben drei geräumigen Schlafzimmern steht Ihnen ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung. Dieses bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice, kreative Hobbys oder als ruhiger Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten.

Die gesamte Immobilie ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die einen zeitgemäßen Komfort und ein hohes Maß an Privatsphäre bieten.

Das weitläufige Grundstück ermöglicht zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Hier genießen Sie einen privaten Garten, der zum Verweilen einlädt und individuell genutzt werden kann. Ob Sie entspannt auf der Terrasse sitzen oder gärtnerische Ambitionen verwirklichen möchten – die Fläche gibt ausreichend Freiraum, um persönliche Vorstellungen umzusetzen.

Durch die attraktive Raumaufteilung und das großzügige Platzangebot eignet sich dieses Haus sowohl als Rückzugsort für Paare als auch für anspruchsvolle Einzelpersonen, die

besonderen Wert auf Privatsphäre und eine ruhige Wohnumgebung legen. Das Atrium schenkt dem Wohnensemble eine besondere Note und einzigartige Lichtverhältnisse.

Eine unterkellerte Garage komplettiert das Angebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Ausstattung und Details

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ Gäste-WC
+ Tageslichtbad (Oberlicht) mit Wanne und Dusche
+ elektrische Rollläden
+ Atrium
+ Kamin
+ Heizungsanlage (Erdgas) von ca. 2014
+ privater Garten
+ Terrasse
+ teilunterkellert
+ 2 Markisen
+ offener Kamin
+ Garage

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Resse. Die Lage des Bungalows vereint ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit von Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, in der Nähe eines kleinen Waldes. Insgesamt stellt dieses Haus eine attraktive Option für Interessenten dar, die eine barrierefreie Wohnfläche, durchdachte Ausstattung, ein hohes Maß an Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Insbesondere ist die BAB A2 Autobahnauffahrt in wenigen Fahrminuten erreichbar, was sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern von Vorteil ist.
Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie diverse Restaurants und die Nutzung von ÖPVN.

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 323.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen
Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com