

Gelsenkirchen / Resse

# \*RESERVIERT\* Modernes und großzügiges Reihenendhaus\*Garage\*

*Objektnummer: 25212026*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

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

Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Auf einen Blick

Objektnummer	25212026	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,34 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	2021		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

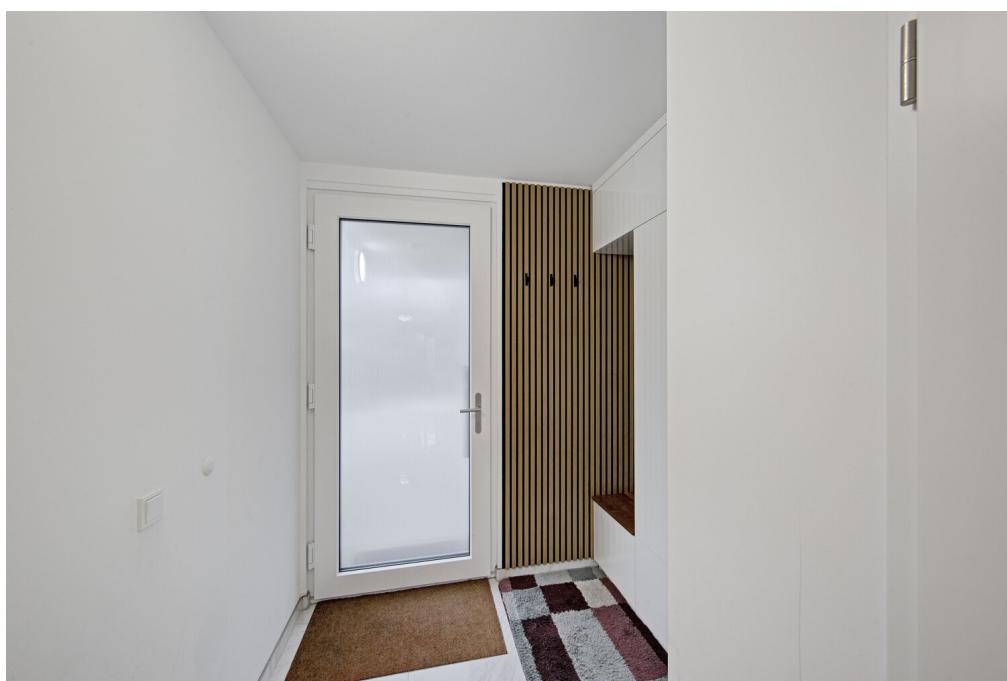
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	05.07.2031
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	56.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

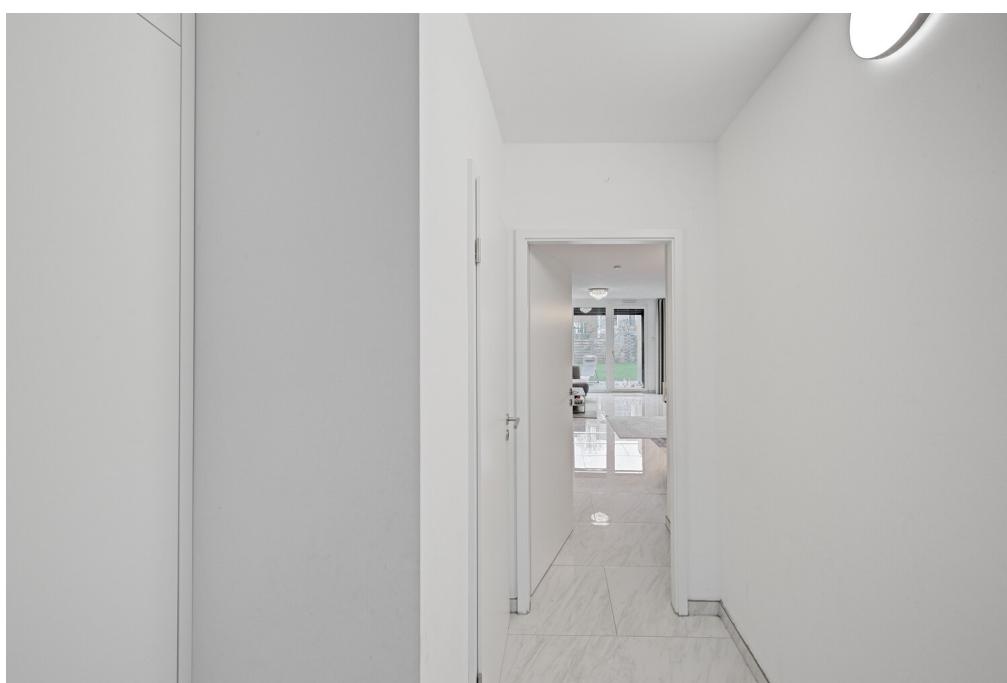
Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



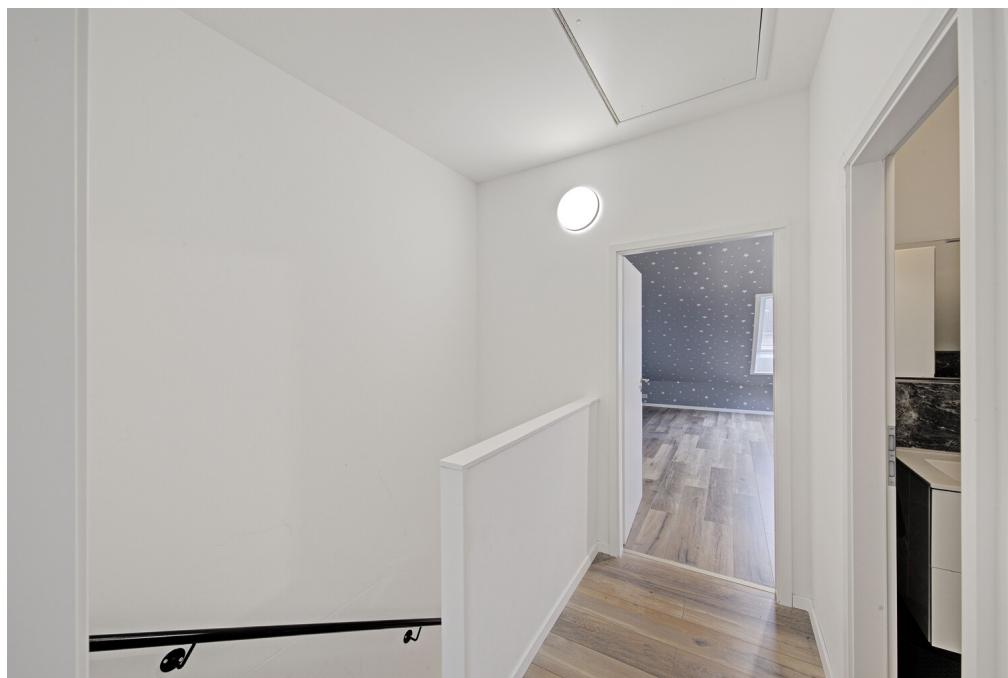
Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenendhaus wurde im Jahre 2021 errichtet und bietet eine ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen.

Das Haus überzeugt mit insgesamt 5 Zimmern. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Das zweite Obergeschoss spiegelt diese Aufteilung wieder und bietet zwei weitere Zimmer sowie ebenfalls ein Badezimmer mit Dusche.

Highlight im Erdgeschoss ist neben dem Entrée, dem Gäste-WC und der separaten Küche, das geräumige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefer Fensterfront, die einen tollen Blick in den Garten ermöglicht. Von hier aus besteht die Möglichkeit die Terrasse und den Garten zu betreten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine pflegeleichte Gartenfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Garage schafft zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten, gewachsenen Wohnlage und ist durch die Bauweise als Reihenendhaus besonders attraktiv für alle, die Wert auf Privatsphäre, aber auch ein nachbarschaftliches Umfeld legen.

### HINWEIS:

Hausgeld-VZ: ca. 325,00€ pro Monat (inkl. Heizung/Warmwasser)

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: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Reihenendhaus nach WEG
- + elektrische Rollläden
- + Fußbodenheizung (im EG)
- + Terrasse
- + Gäste-WC
- + Garage mit direktem Gartenzugang
- + Stellplatz
- + Vorgartenschrank
- + Terrassenschrank
- + Gartenbox

### SONSTIGES:

Hausgeld-VZ: ca. 325,00€ pro Monat (inkl. Heizung/Warmwasser)

Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Gelsenkirchen-Resse.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Auswahl an Bildungseinrichtungen: Von Kindertagesstätten, bis hin zu Grundschulen die zu Fuß erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen und Weiterbildungskollegs sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Die Gesundheitsversorgung ist in fußläufiger Entfernung bestens aufgestellt. Für aktive Erholung sorgen zahlreiche Sporthallen, Spielplätze und grüne Parkanlagen in unmittelbarer Nähe.

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 ÖPNV.

Objektnummer: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Sonstige Angaben

**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: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse**

## **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](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)