

Gelsenkirchen

# \*RESERVED\* Light-flooded bungalow with a spacious garden and modern amenities \*Garage\*

*Property ID: 25212014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 709 m<sup>2</sup>

Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## At a glance

Property ID	25212014	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1966		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	323.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



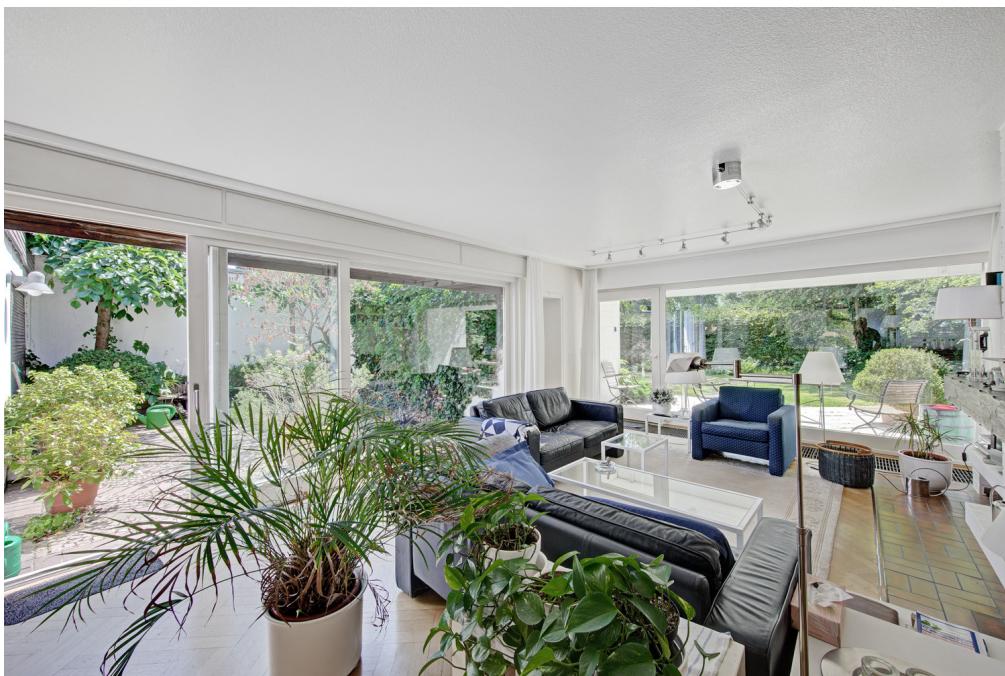
Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## The property



**Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## A first impression

Located in a quiet residential area, this well-maintained bungalow, built in 1966, offers a generous living and usable area of approximately 155 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 709 m<sup>2</sup>. An extension added around 1995 provides a well-designed layout and individual design possibilities. Upon entering the property, you are greeted by a welcoming entrance hall with ample space for a wardrobe and reception area. The open floor plan creates a harmonious connection between the individual living areas and emphasizes the spacious feel. The atrium at the center of the house serves as a naturally lit focal point around which the main living spaces are grouped. The living room, with its direct access to the atrium, offers a retreat for undisturbed moments of relaxation. The adjacent kitchen provides plenty of workspace and storage and is well integrated into the living area. The bright rooms can be individually designed and have a pleasant layout. The bathroom is functionally furnished and, with its natural light, creates a welcoming atmosphere. The five well-proportioned rooms offer flexible use: In addition to three spacious bedrooms, there is a separate study. This provides ideal conditions for working from home, creative hobbies, or as a quiet retreat for focused work. The entire property is equipped with electric roller shutters, offering modern comfort and a high degree of privacy. The expansive grounds offer numerous design possibilities for the outdoor area. Here you can enjoy a private garden that invites you to linger and can be used as you wish. Whether you want to relax on the terrace or pursue your gardening ambitions – the space provides ample room to realize your personal vision. Thanks to the attractive layout and generous space, this house is suitable both as a retreat for couples and for discerning individuals who place particular value on privacy and a peaceful living environment. The atrium lends the property a special character and unique lighting conditions. A basement garage completes the offering. Have we piqued your interest? For reasons of discretion, we would be happy to provide further details about this property upon request. We look forward to speaking with you personally.

Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## Details of amenities

### 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

**Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## All about the location

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 ÖPNV.

**Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 323.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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