

## Gelsenkirchen

\*????????\* ?????? ?????????????? ?? ??????????  
????? ??? ?????????????? ?????????? \*????????\*

???????? ??????????: 25212014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 709 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25212014	???? ???????	490.000 EUR
???????????	ca. 155 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	???????	WC ????????????,
???? ????????????	1966		?????, ?????,
????? ????????????	1 x ??????		????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	323.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.07.2035	????????????? ???????????????? ?????????????	H
????? ?????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966



???????? ?????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ?????????



???????? ?????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ???????





???????? ??????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ?????????



???????? ?????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ???????





???????? ?????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ???????





???????? ?????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ???????



???????? ?????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ?????????





???????? ??: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ???????



????????? ??????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## ??? ?????? ??????????

?? ??? ?????? ?????????????? ?????????, ????? ?? ?????????????????? ??????????????,  
?????????? ?? 1966, ??????????? ?? ?????????????? ??????????? ?? ????????? ?????  
????????? 155 ?.? ?? ?????????? ????????? 709 ?.? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????  
??? 1995 ????????? ?? ?????????????????????? ?????????????? ?? ??????????????  
????????????????????? ??????????????. ?????????????? ?? ?????????, ?? ?????????????? ??  
?????????? ?? ????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????? ??????????. ? ?????????  
????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????  
??? ?????????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????  
????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?????  
????????????????????? ?? ?????????? ?????? ??????????????. ?? ?????????, ?? ?????? ?????????????? ??  
????????, ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??????????????. ? ?????????  
?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ?????  
????????????????????? ?? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????  
????????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????????? ??????  
????????????????????? ??????????????? ??, ?? ?? ?????????? ?? ??, ?????????????? ?? ??????????  
?????????????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??????:  
?????? ?? ?? ?? ?? ?????????? ??????????????, ?????????? ?? ?????????????? ??????????. ????  
?????????? ??????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?? ??????, ?????????????????? ?????? ? ??  
??? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????. ?????????? ?? ?????????? ??????  
????????????????? ?? ?????????????? ?????, ?????????????????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????  
?????????????????????. ?? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????  
????????????????? ?? ?? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ??????????  
????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????  
?????????????????. ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ??  
????????????????? ?? ?????????????????? - ? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??  
????????????????????????? ?? ?????????????? ?? ??????. ?????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??  
??? ?????????????????? ?????, ?????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????????? ??  
????????????? ?? ?? ?? ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????  
????????????????????? ?? ?? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????  
??? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ??  
?????????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ??????????????  
??? ?????????? ??????????????????????, ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ??????????????????  
????????????????????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????????. ?????????????????? ??  
????????????????? ?????? ?? ??????????????

???????? ??????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

???????????????? ???? ??????????

#### 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



??????? ?????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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