

Gelsenkirchen

FOGLALT Fényárban úszó bungaló tágas kerttel és modern felszereltséggel ***Garázs***

VP azonosító: 25212014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 709 m²

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Áttekintés

VP azonosító	25212014
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	323.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Az első benyomás

Egy csendes lakóövezetben található ez a jól karbantartott, 1966-ban épült bungaló, amely körülbelül 155 m²-es tágas lakó- és hasznos területet kínál egy körülbelül 709 m²-es telken. Az 1995 körüli bővítés jól megtervezett elrendezést és egyedi kialakítási lehetőségeket biztosít. Az ingatlanba belépve egy barátságos elosztó fogadja, ahol bőséges hely van egy gardrób és egy elosztó számára. A nyitott alaprajz harmonikus kapcsolatot teremt az egyes lakótér között, és hangsúlyozza a tágasság érzetét. A ház közepén található átrium természetes megvilágítású fókuszpontként szolgál, amely körül a fő lakótér csoportosulnak. A nappali, amely közvetlen hozzáféréssel rendelkezik az átriumhoz, menedéket kínál a zavartalan kikapcsolódáshoz. A szomszédos konyha rengeteg munkaterületet és tárolóhelyet biztosít, és jól integrálódik a nappaliba. A világos szobák egyedileg tervezhetők és kellemes elrendezésűek. A fürdőszoba funkcionálisan berendezett, és természetes fényével barátságos légkört teremt. Az öt arányos szoba rugalmasan használható: A három tágas hálószoba mellett egy külön dolgozószoba is található. Ideális feltételeket biztosít otthoni munkavégzéshez, kreatív hobbikhoz, vagy csendes pihenőhelyként a koncentrált munkához. Az egész ingatlan elektromos redonyokkal van felszerelve, modern kényelmet és magas fokú magánéletet biztosítva. A tágas kert számos kialakítási lehetőséget kínál a kültéri területek számára. Itt élvezheti a privát kertet, amely csábít a pihenésre, és tetszés szerint használható. Akár a teraszon szeretne pihenni, akár kertészeti ambícióit követni – a tér bőséges teret biztosít személyes elképzeléseinek megvalósításához. A vonzó elrendezésnek és a nagyvonalú térnek köszönhetően ez a ház alkalmas párok és igényes egyének számára egyaránt, akik különösen nagy hangsúlyt fektetnek a magánéletre és a nyugodt lakókörnyezetre. Az átrium különleges jelleget és egyedi fényviszonyokat kölcsönöz az ingatlannak. Egy alagsori garázs teszi teljessé a kínálatot. Felkeltettük az érdeklődését? Diszkréció okából kérésre szívesen adunk további részleteket az ingatlanról. Várjuk, hogy személyesen is beszélhessünk Önnel.

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Részletes felszereltség

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**

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com