

Gelsenkirchen / Resse

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

VP azonosító: 25212026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Áttekintés

VP azonosító	25212026	Vételár	469.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145,34 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Hálószobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2021		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

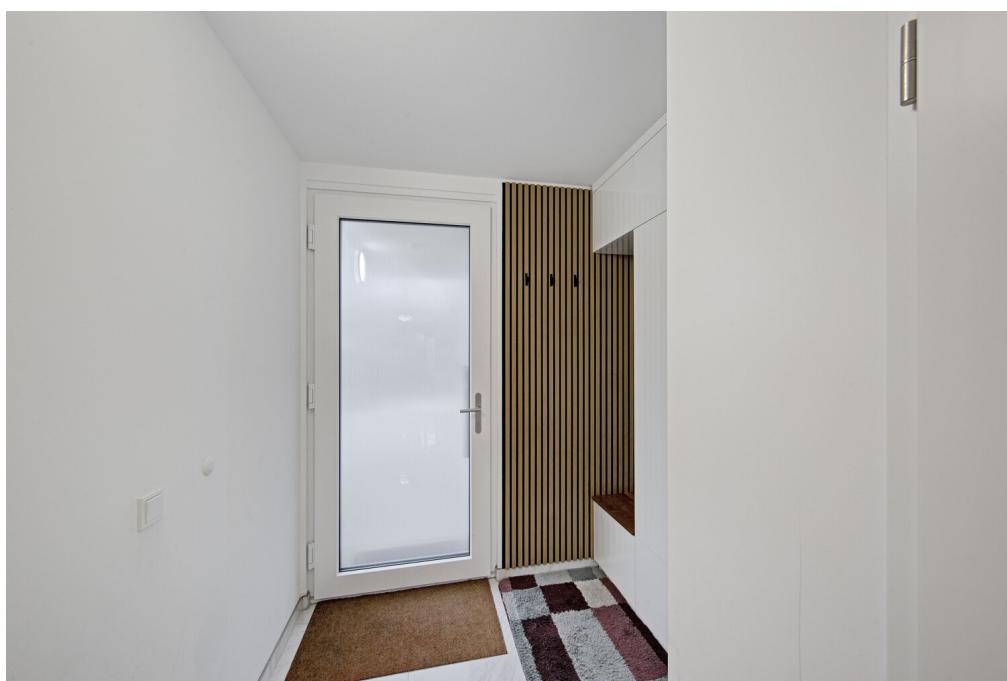
VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Fosszilis KHK	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.07.2031	Teljes energiaigény	56.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoeromu	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

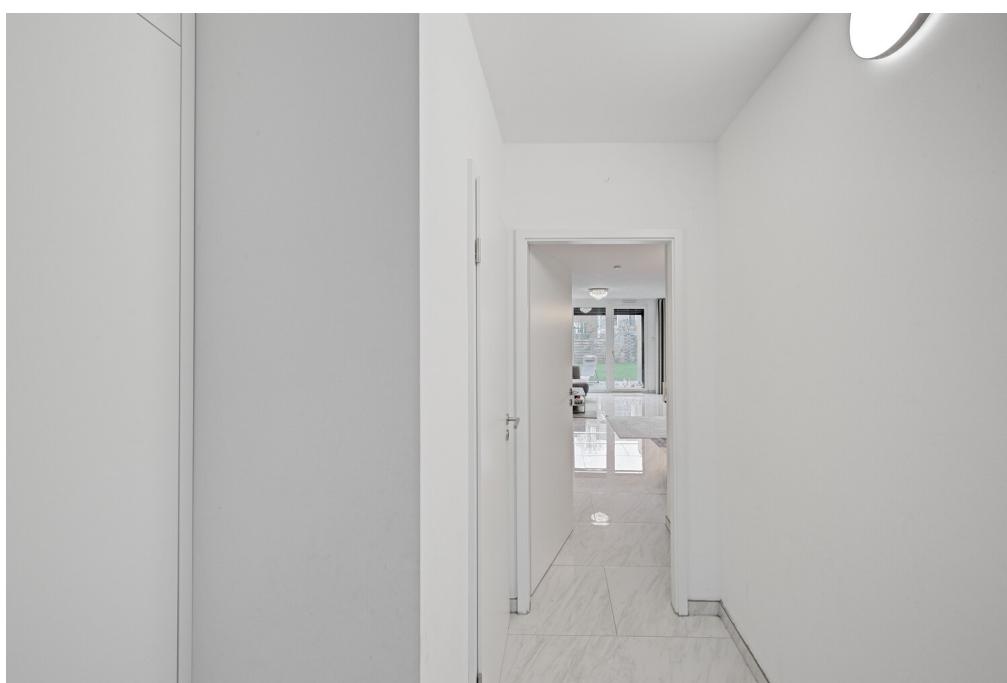
VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



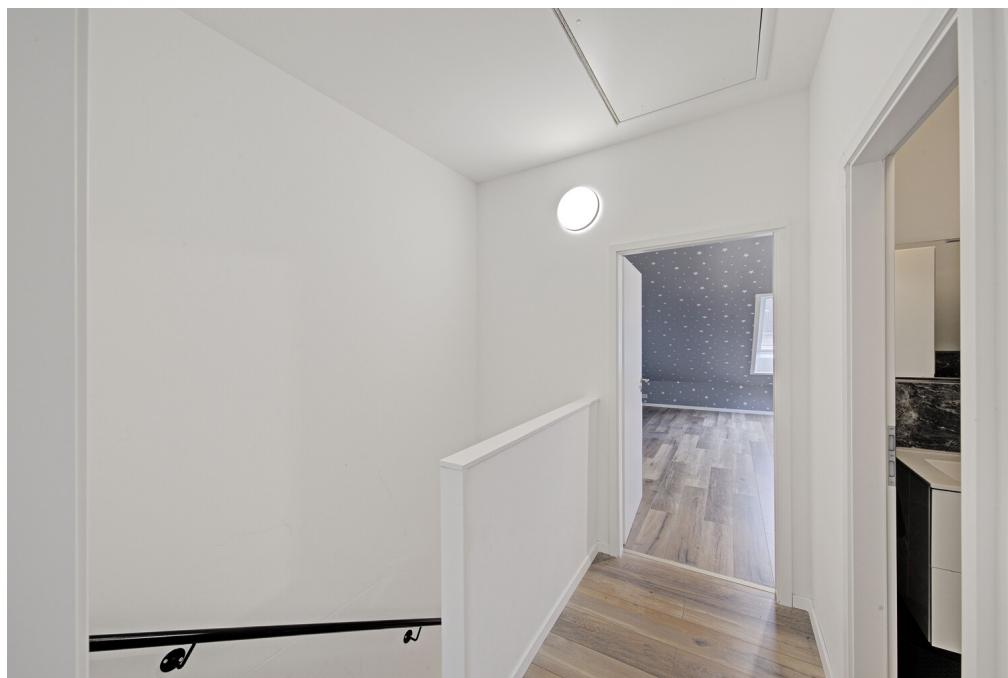
VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse**

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse

## Részletes felszereltség

### 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)

**VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25212026 - 45892 Gelsenkirchen / Resse**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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