

Gelsenkirchen

# Lichtdurchfluteter Bungalow mit großzügigem Garten\*Garage\*

*Número da propriedade: 25212014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 709 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25212014	Preço de compra	469.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1966		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	323.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.07.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Uma primeira impressão

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr ca. 1966 mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf einem ca. 709 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der nachträgliche Anbau ermöglicht ein durchdachtes Raumangebot und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein einladendes Entrée, das ausreichend Platz für Garderobe und Empfangsbereich bietet. Der offene Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen und unterstreicht das großzügige Raumgefühl. Das Atrium im Zentrum des Hauses fungiert als natürlich belichteter Mittelpunkt, um den sich die wichtigsten Bereiche gruppieren.

Das Wohnzimmer ist durch den direkten Zugang zum Atrium geprägt. Hier bietet sich ein Rückzugsort, der ungestörte Entspannungsmomente im Alltag ermöglicht. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum und ist gut in den Wohnbereich integriert.

Die hellen Räume lassen sich individuell gestalten und verfügen über einen angenehmen Zuschnitt. Das Badezimmer ist funktional eingerichtet und sorgt mit Tageslicht für ein freundliches Ambiente.

Die insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmer ermöglichen flexible Nutzung: Neben drei geräumigen Schlafzimmern steht Ihnen ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung. Dieses bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice, kreative Hobbys oder als ruhiger Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten.

Die gesamte Immobilie ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die einen

zeitgemäßen Komfort und ein hohes Maß an Privatsphäre bieten.

Das weitläufige Grundstück ermöglicht zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Hier genießen Sie einen privaten Garten, der zum Verweilen einlädt und individuell genutzt werden kann. Ob Sie entspannt auf der Terrasse sitzen oder gärtnerische Ambitionen verwirklichen möchten – die Fläche gibt ausreichend Freiraum, um persönliche Vorstellungen umzusetzen.

Durch die attraktive Raumaufteilung und das großzügige Platzangebot eignet sich dieses Haus sowohl als Rückzugsort für Paare als auch für anspruchsvolle Einzelpersonen, die besonderen Wert auf Privatsphäre und eine ruhige Wohnumgebung legen. Das Atrium schenkt dem Wohnensemble eine besondere Note und einzigartige Lichtverhältnisse.

Eine unterkellerte Garage komplettiert das Angebot.

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.

**Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Detalhes do equipamento

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Gäste-WC
- + Tageslichtbad (Oberlicht) mit Wanne und Dusche
- + elektrische Rollläden
- + Atrium
- + offener Kamin
- + Heizungsanlage (Erdgas) von ca. 2014
- + privater Garten
- + Terrasse
- + teilunterkellert
- + 2 Markisen
- + Garage

**Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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