Gelsenkirchen

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

Property ID: 25212014



PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 709 m^2

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
Living Space	ca. 155 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
House	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	323.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
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

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 m² on a plot of approximately 709 m². 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 ÖPVN.

Property ID: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

Other information

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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com