Gelsenkirchen

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

*VP azonosító: 25212014*




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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25212014 |
| Hasznos lakótér | ca. 155 m² |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1966 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

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

VP azonosító: 25212014 - 45892 Gelsenkirchen

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 27.07.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 323.2 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 elso 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 bovítés jól megtervezett elrendezést és egyedi kialakítási lehetoségeket biztosít. Az ingatlanba belépve egy barátságos eloszoba fogadja, ahol boséges hely van egy gardrób és egy eloszoba számára. A nyitott alaprajz harmonikus kapcsolatot teremt az egyes lakóterek között, és hangsúlyozza a tágasság érzetét. A ház közepén található átrium természetes megvilágítású fókuszpontként szolgál, amely körül a fo lakóterek 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 tervezhetok és kellemes elrendezésuek. A fürdoszoba 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 pihenohelyként a koncentrált munkához. Az egész ingatlan elektromos redonyökkel van felszerelve, modern kényelmet és magas fokú magánéletet biztosítva. A tágas kert számos kialakítási lehetoséget 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 boséges teret biztosít személyes elképzeléseinek megvalósításához. A vonzó elrendezésnek és a nagyvonalú térnek köszönhetoen 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 érdeklodését? Diszkréciós okokból 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 helyszínrol

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.

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 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.

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