Gevelsberg

# Exklusives Zuhause mit Natursteinfassade und Außenpool in besonderer Lage mit höchster Privatsphäre

*Objektnummer: 26436012*




KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 9778 m²

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26436012 |
| Wohnfläche | ca. 160 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1964 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.250.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 04.08.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 225.43 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1964 |

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

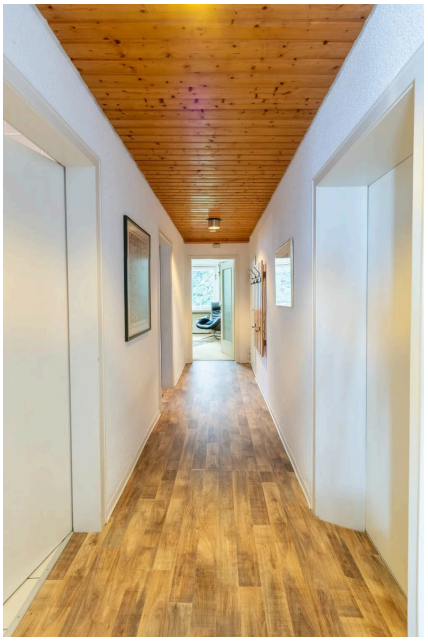
# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

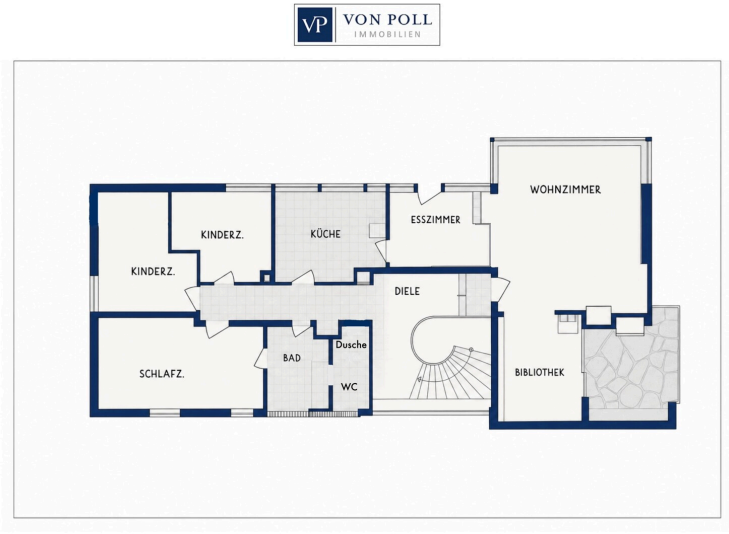
# Die Immobilie

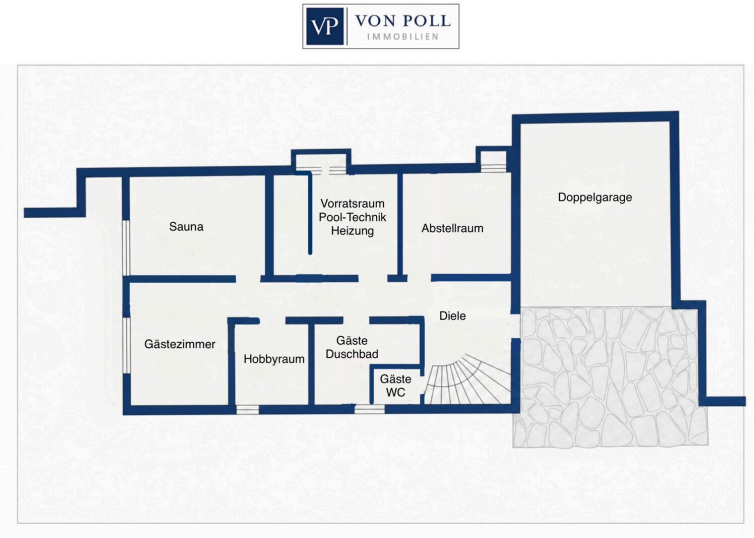




Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 und einer Wohnfläche von ca. 160 m², befindet sich auf einem außergewöhnlichen Grundstück von insgesamt 9.778 m² Fläche.
Das Objekt in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Kellergeschoss, bietet für eine Familie mit gehobenen Ansprüchen ein ideales Zuhause mit besonderem Wohnwert.
Die geradlinige Architektur mit den weitläufigen Fensterflächen, verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz. Die markante Natursteinfassade auf der Frontseite unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.
Die Zufahrt über Ihr eigenes Grundstück leitet Sie am Ende des Weges zu Ihrem idyllisch gelegenen Heim. Ein überdachter Eingang führt ins Untergeschoss des Hauses; von hier aus erreichen Sie auch die Doppelgarage mit elektrischem Tor, so dass Sie das Gebäude stets trockenen Fußes betreten können.
Im Eingangsbereich erwartet Sie eine einladende Diele mit hochwertigen Steinfliesen, die sich im Wohn-Essbereich wiederfinden sowie eine Garderobe und ein Gäste-WC.
Das Untergeschoss bietet in hervorragend nutzbarer Wohnraumqualität einen separaten Flur, ein flexibel nutzbares Arbeits-/ Gästezimmer mit direktem Zugang nach draußen, ein Tageslicht-Duschbad, den Saunabereich, zwei weitere Kellerräume und den Heizungsraum.
Über die elegante, gewendelte Treppe gelangen Sie zur Hauptebene, die das Herzstück des Hauses bildet. Oben angelangt, öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich – der direkte Blick durch die große Fensterfront in den wunderschönen Garten sorgt sofort für einen echten Wow-Effekt.
Vom Wohnzimmer aus führen zwei Stufen in den Essbereich und von dort gelangen Sie auf die Sonnenterrasse. Im Frühjahr fällt der Blick unmittelbar auf meterhohe blühende Rhododendren im weitläufigen Garten. Ein Zugang zu einer separaten Terrasse mit Außenkamin führt über die gemütliche Bibliothek mit Bücherregalen nach Maß, die sich an das Wohnzimmer anschließt. Ein Kamin im Wohnzimmer schafft Behaglichkeit an kalten Tagen.
Die hochwertige Einbauküche, mit Elektrogeräten der Marke Neff, grenzt durch eine Schiebetür an den Essbereich. Aus der Küche, blicken Sie wieder in den prachtvollen Garten und selbst von hier aus, betreten Sie die Terrasse direkt.
Der private Wohntrakt umfasst das Schlafzimmer, welches Sie über eine offene Ankleide mit angrenzendem Masterbad erreichen. Ein Arbeitszimmer und ein zweites Schlafzimmer gibt es ebenfalls in diesem Bereich des Hauses.
Bei Modernisierungs-
maßnahmen 2009 wurden die Einbaugeräte der Küche erneuert, teilweise Kupferleitungen verlegt und das Dach mit Folie abgedichtet und gedämmt.
2024 wurde eine moderne Öl-Brennwertheizung der Qualitätsmarke Brötje verbaut, die unkompliziert auf Gasbetrieb umgestellt werden kann.

Das gärtnergepflegte Grundstück hat einen parkähnlichen Charakter mit vielen Möglichkeiten für Erholung und individuelle Nutzung. Das Anwesen, von altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und dichter Bepflanzung eingefasst, und bietet somit ein Höchstmaß an Privatsphäre. Der große Außenpool verleiht der Anlage einen besonderen Erholungswert und Sie erleben in den Sommermonaten ein tägliches Urlaubsgefühl.
Entdecken Sie die Lieblingsplätze! Genießen Sie die Nachmittage auf der großen Sonnenterrasse oder auf einer Liege am Pool vor dem separaten Gartenhaus. Die weitere, überdachte Terrasse bietet einen wunderbaren Schattenplatz in der Nachmittagssonne und der Außenkamin lädt an kühleren Abenden zum Verweilen ein. Nehmen Sie Platz am oberen Ende des Grundstücks, um die Weitläufigkeit des Gartens vollends zu genießen.
Die gepflegte Bausubstanz mit der durchdachten Raumaufteilung auf diesem besonderen Grundstück, macht das Objekt zu einem exklusiven Angebot für Ihr Bedürfnis nach außergewöhnlicher Lebensqualität im Alltag.
Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten und gewachsenen Wohnlage von Gevelsberg, die durch ihre angenehme Nachbarschaft, eine gepflegte Bebauung und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Die harmonische Verbindung aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen in den Alltag macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen und medizinische Einrichtungen in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine hervorragende Versorgung.

Familien profitieren von einem umfangreichen Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sowie der Bahnhof Gevelsberg bieten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und sorgen für eine hohe Mobilität – auch ohne Pkw.

Für Berufspendler ist die Lage besonders interessant: Die Autobahnen A1, A43 und A46 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Wirtschaftsstandorte Wuppertal, Hagen, Dortmund, Bochum und das gesamte Ruhrgebiet.

Darüber hinaus bietet Gevelsberg einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Weitläufige Grünflächen, abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote schaffen ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität und machen diese Wohnlage zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Menschen jeden Alters.

Objektnummer: 26436012 - 58285 Gevelsberg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com