

Gelsenkirchen – Resse

Modernisiertes Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick in exzellenter Lage

Objektnummer: 24075055

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 950 m²

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Auf einen Blick

Objektnummer	24075055	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	15	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1962	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport	Nutzfläche	ca. 0 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	103.07 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.02.2031	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0209 - 94 76 858 0

Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Die Immobilie



Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

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: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Gelsenkirchen-Resse bietet auf ca. 320 m² Wohnfläche reichlich Platz für eine Familie. Mit insgesamt 15 Zimmern, davon 6 Schlafzimmern und 3 Badezimmern, erfüllt dieses Haus alle Wohnwünsche, die man sich nur vorstellen kann. Das im Jahr 1962 erbaute Gebäude wurde zwischen 2019 und 2020 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem attraktiven, gehobenen Zustand. Die Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die eine angenehme Wärme im gesamten Haus garantiert. Das Haus besticht durch ein einzigartiges und durchdachtes Raumkonzept sowie seine hochwertige Ausstattung. Die grauen Kunststoffenster sind doppelt verglast und mit Rollläden ausgestattet. Die Böden, Decken und Wände wurden modernisiert und nahezu sämtliche Leitungen erneuert. Die Bäder strahlen in neuem Glanz und auch die Heizungstechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht. Der Garten erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 950 m² und bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Eine Dachterrasse sowie eine Terrasse vor dem Schlafzimmer laden zum Verweilen im Freien ein. Die Lage dieses Einfamilienhauses ist äußerst attraktiv und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Gelsenkirchen-Resse. Das Haus bietet sowohl Privatsphäre als auch gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell zu erreichen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bisher ungenutzte Bereiche wie den Pool, die Garage oder den Garten nach eigenen Vorstellungen zu optimieren und zu modernisieren. Dieses Haus ist ein wahres Schmuckstück, das nur darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um sich Ihren Traum vom eigenen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gelsenkirchen zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater zur Verfügung.

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Ausstattung und Details

Gehobene Ausstattung (überwiegend modernisiert)

- Flaches Satteldach mit Potenzial für Photovoltaik/Solar
- (u.a. modernisierte Attika)
- Gestrichene Putzfassade (weiß)
- Graue 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Leitungen überwiegend erneuert (Abwasser, Wasser, Elektro, Heizung)
- Böden, Decken, Wände modernisiert
- Neuwertige Gaszentralheizung/Fußbodenheizung
- Sämtliche Bäder sind komplett erneuert
- Landhaustüren und -zargen in weiß (Kassetten)
- moderner Kamin an der Grenze von Wohnzimmer und Küche
- Split-Level-Garten mit viel Platz zum Relaxen, aber auch zum Toben und Spielen
- Erneuerte Dachterrasse zwischen den Gebäudeteilen
- Zweite Terrasse vor dem Schlafzimmer (noch zu erneuern)

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in prominenter Lage des Gelsenkirchener Stadtteils Resse am Rande von Feldern und kleinen Waldstücken. Der Golfplatz Leythe befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch hochwertige Einfamilienhäuser im Bungalow-Stil sowie Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die naheliegende BAB A2 gegeben. Ärzte, Apotheken, Grundschule und Kindergarten sind in der näheren Umgebung ebenso vorhanden. Der alltägliche Bedarf an Briefmarken und Brot lässt sich gut im Stadtteilzentrum decken. Für größere Erledigungen bieten sich die nahe gelegenen Innenstädte von Buer-Mitte und Recklinghausen an. Ideal für Alle, die die Nähe zu Buer, Herten oder Recklinghausen suchen, ohne auf eine ländliche Umgebung verzichten zu wollen!

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 103.07 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com