

Gelsenkirchen – Resse

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick in exzellenter Lage

Número de propiedad: 24075055

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## De un vistazo

Número de propiedad	24075055	Precio de compra	795.000 EUR
Superficie habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	15	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1962	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	103.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.02.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



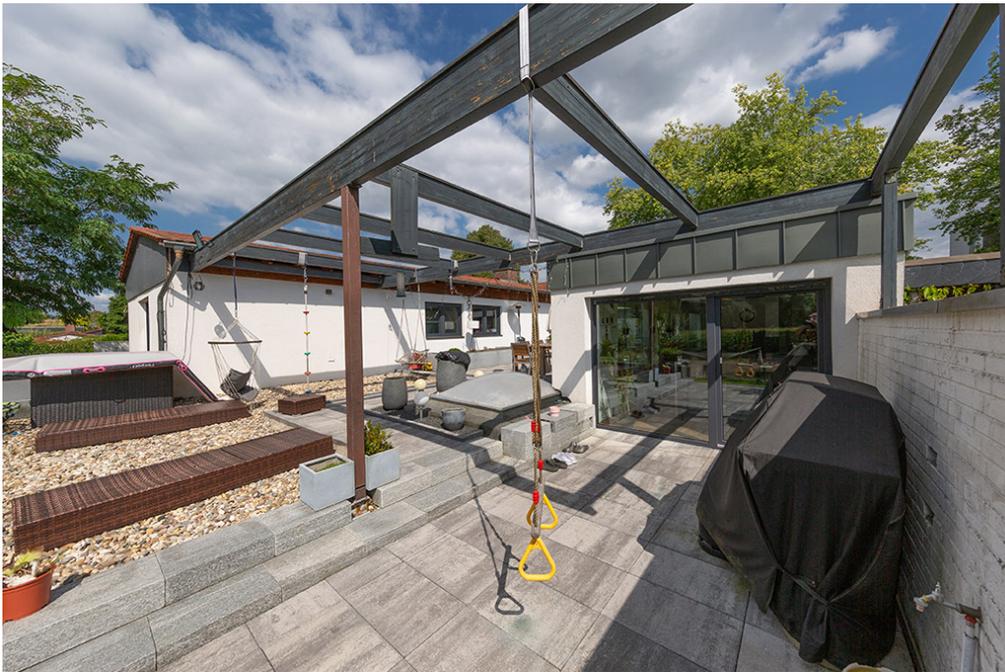
Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



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

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## La propiedad



Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Gelsenkirchen-Resse bietet auf ca. 320 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 103.07 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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