

Gelsenkirchen – Resse

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick in exzellenter Lage

????????? ??????????: 24075055

Neuvorstellung



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 320 m<sup>2</sup> • ?????????: 15 • ?????? ????: 950 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075055	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 320 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	15	???????????????	?????????????????
????????????? ???	6	?????????????	Käuferprovision
?????????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1962		MwSt.) des
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	????? ???????????????	beurkundeten
???????????????	???????????????	????? ???????????????	Kaufpreises
		?????????	2024
		???????????????	?????????
		?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????,
			???????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	103.07 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.02.2031	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

???????? ?????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????





??????? ???????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ????????



???????? ?????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ????????





???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



???????? ?????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ?????????



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)

??????? ???????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

?? ????????



??????? ???????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

??? ?????? ???????????

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 Kunststofffenster 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.

???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

????????????????? ??? ??????????

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)

??????? ???????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

??? ??? ??? ???????????

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!



??????? ???????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24075055 - 45892 Gelsenkirchen – Resse

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)