



Haus

**Großzügiger Bungalow mit
Einliegerwohnung und
traumhaftem Garten in Resse!**

**Objekt-Nr.:
20056-3044**

Haus zum Kauf

in 45892 Gelsenkirchen–Resse





Details

Preise	Kaufpreis	690.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 257 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	ca. 250 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.322 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1973
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	2
	Separate WCs	1
	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Stein, Teppich
Ausstattung	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓
	Swimmingpool	✓
	Wasch/Trockenraum	✓



Stellplätze

Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Die außergewöhnliche und individuell geplante Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung (ca. 204,00 qm) überzeugt durch einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse. Das Raumangebot umfasst außerdem eine Küche, ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Masterbad, ein Arbeitszimmer, zwei Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad und ein Gäste-WC. Von sämtlichen Schlafzimmern aus genießen Sie direkten Zugang zur Terrasse oder in den liebevoll angelegten Garten mit wunderschönem Pflanzenbestand; ein echtes Highlight für Gartenliebhaber und Familien. Die separat zugängliche Einliegerwohnung (ca. 53,00 qm) verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Sie eignet sich ideal als Wohnbereich für Angehörige, zur Vermietung oder zur Erweiterung der Hauptwohnung, da sie aktuell nur durch eine innenliegende Tür abgetrennt ist. Das großzügige Untergeschoss (ca. 250,00 qm) bietet neben mehreren Keller- und Hobbyräumen, ein Schwimmbad, eine Sauna mit Dusche und WC und eine Kellerbar, in der früher schon so manche Party gefeiert worden ist. Auch vom Untergeschoss aus ist der Garten direkt zugänglich; perfekt für entspannte Stunden nach dem Saunagang oder sportliche Aktivitäten.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale: - Dacherneuerung im Jahr 2008 - Fassadenrenovierung im Jahr 2008 - Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (Baujahr 1998) - Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden, tlw. elektrisch - Travertinböden im Eingangsbereich und im Wohn-/Essbereich - Teppichböden im Schlafbereich - Fliesen- und Teppichböden in der Einliegerwohnung - modernisiertes Masterbad, ausgestattet mit Badewanne, bodentiefer Dusche, Waschtisch, WC und Bidet - separates, modernisiertes Kinderbad, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC - hell gefliestes Tageslichtbad in der



Einliegerwohnung, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC - Gäste-WC, ausgestattet mit Waschtisch und WC - plattierte, nicht einsehbare Terrasse mit Kamin - beheizbarer, gefliester Kellerbereich mit diversen Hobbyräumen, Barbereich mit Kamin, Schwimmbad, Sauna, Dusche und WC - Doppelgarage mit elektrischem Garagentor

Sonstiges

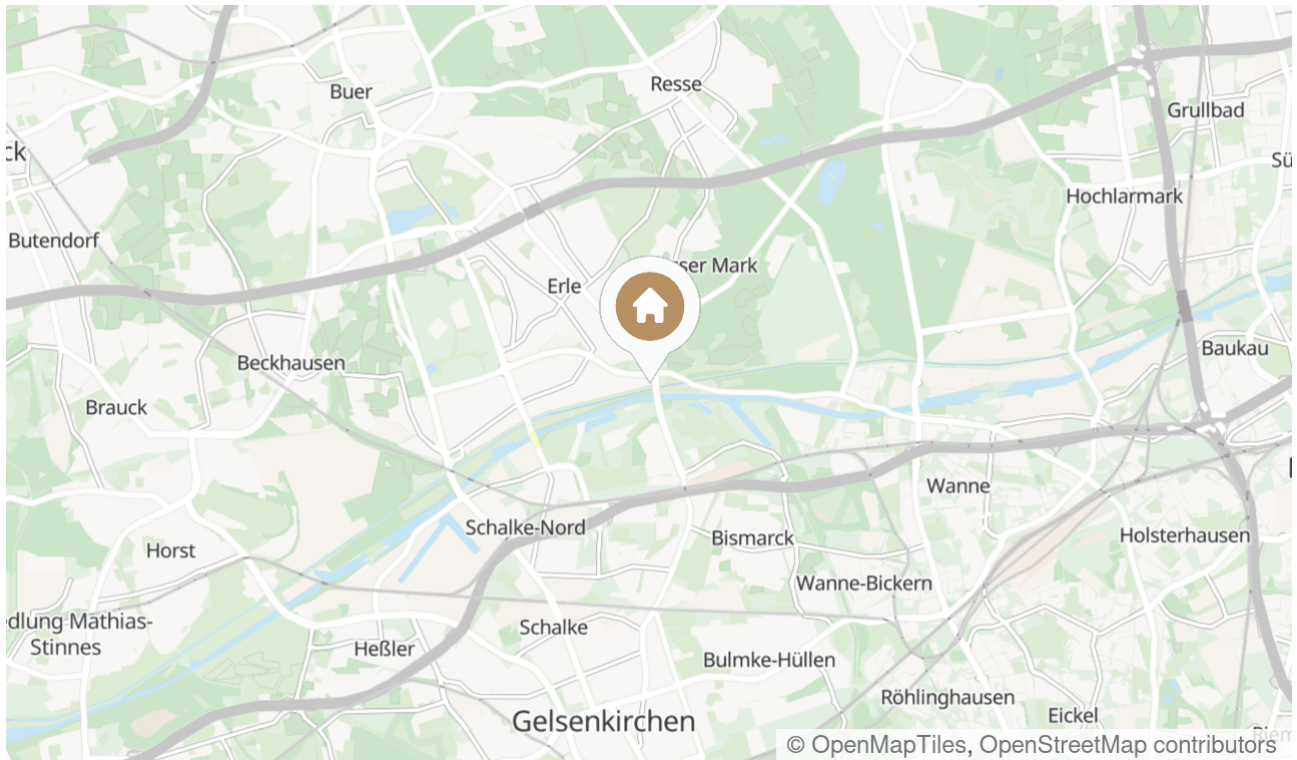
Provision: Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir nach den gesetzlichen Bestimmungen auch für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig sind. Sonstiges: Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter.



Lage & Umgebung

45892 Gelsenkirchen-Resse

Der freistehende Bungalow befindet sich in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Gelsenkirchen-Resse. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser und eine grüne Umgebung aus. Das Grundstück selbst grenzt an ein Naturschutzgebiet und bietet einen unverbauten Blick auf die Felder. Trotz der ruhigen Lage verfügt die Immobilie über eine hervorragende Anbindung an den städtischen Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das nahegelegene Stadtteilzentrum von Resse bietet zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf und eine gute Nahversorgung. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Die nahegelegene B226 sowie die A2 und A42 ermöglichen eine zügige Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet, etwa nach Essen, Bochum oder Dortmund. Öffentliche Verkehrsmittel liegen in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine flexible Mobilität. In unmittelbarer Nähe laden u.a. der Berger See und der Emscherbruch, einem Teil des Naturparks Hohe Mark, zur Freizeitgestaltung, Familienausflügen und Erholung im Grünen ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht dieses Objekt besonders für Familien und Mehrgenerationenhaushalte attraktiv.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

07.10.2032

Ausstellungsdatum

08.10.2022

Endenergieverbrauch

203,3 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1973

Wesentlicher Energieträger

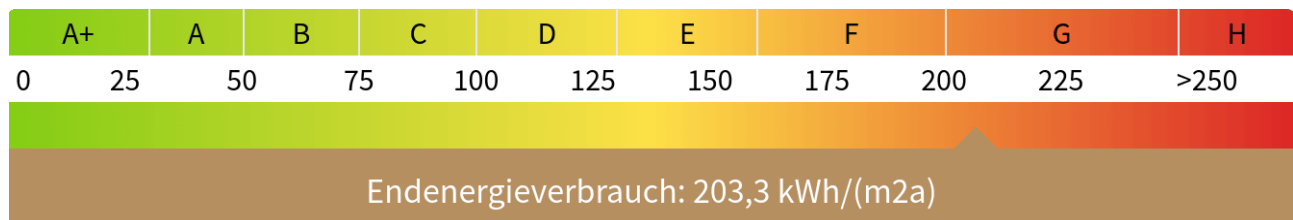
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Ansicht Strassenseite



Ansicht Gartenseite



großzügiger Wohnbereich



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



nicht einsehbare Atriumterrasse



traumhafter Garten



offener Essbereich



Schlafzimmer 1



mittiger Ankleidebereich



Schlafzimmer 2



eins von zwei Kinderzimmern



Eingangsbereich Hauptwohnung



modernisiertes Masterbad



modernisiertes Kinderbad



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Badezimmer Einliegerwohnung



beheizter Kellerbereich



Hobby-/Partyraum mit Kamin



massive Kellerbar



Schwimmhalle mit Gartenzugang

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

