Atrium-Bungalow in ruhiger Sackgassenlage



In den Erlen 26, 45896 Gelsenkirchen

Details

externe Objnr	IM447
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Haus
Objekttyp	Bungalow
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	349.000 €
Freitext Preis	dreihundertneunund-vierzigtausend

Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Wohnfläche	159 m^2
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	324 m^2
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	2016	Befeuerung	Öl
wesentlicher Energieträger	Öl	Heizungsart	Zentralheizung
		Stellplatzart	Garage
		Etagenzahl	1

Beschreibung

Dieser einladende Atrium-Bungalow aus dem Baujahr ca. 1978 befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Sackgasse und bietet dadurch ein besonders angenehmes und geschütztes Wohnumfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m^2 sowie einem Grundstück von ca. 324 m^2 und einer im Haus integrierten Garage überzeugt die Immobilie durch großzügigen Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse. Insgesamt fünf Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und bilden die perfekte Grundlage für modernes, komfortables Wohnen.

Das Haus wurde umfassend rollstuhlgerecht gestaltet: Verbreiterte Innentüren auf 1.01m, ein speziell ausgestattetes Badezimmer, Rollstuhl-Lift zwischen Erdgeschoß und Keller, Überbreite Garage mit Zugang zum Wohnraum über eine Schleuse mit 2 feuerhemmenden Kontakttüren, rollstuhlfeste Oberböden im Innenraum, rollstuhlgerechte Platierung des Innenhofes, Wechselsprechanlage und automatischer Türöffner sowie eine baulich angepasste Gesamtkonzeption ermöglichen hervorragendes Wohnkonzept für Leute mit körperlichen Einschränkungen.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein gemütlicher Kamin sorgt für eine warme Atmosphäre, und der direkte Zugang zur Terrasse mit Ostausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Durch die Atrium Bauweise ist die Terrasse nicht einsehbar und vor neugierigen Blicken geschützt. Hierdurch würde Sie sich auch sehr gut zur Einbringung eines Whirlpools oder einer Sauna eignen.

Die Küche grenzt harmonisch an den Wohnbereich an und fügt sich in das offene Wohnkonzept ein. Alternativ bietet sie ausreichend Raum, um sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Besonders praktisch ist der integrierte Wäscheabwurf ins den Keller, der den Alltag deutlich erleichtert.

Die Immobilie verfügt über vier flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen lassen. Die gut geschnittenen Räume ermöglichen eine individuelle Einrichtung und bieten viel Platz für persönliche Gestaltungsideen.

Das behindertengerechte Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, Tageslicht, einem Stand-WC sowie zwei Waschbecken. Dank der komfortablen Raumaufteilung und breiten Türen eignet sich das Bad optimal für Personen mit Rollstuhl oder eingeschränkter Mobilität.

Zudem gibt es noch ein weiteres Badezimmer, welches in dem Fall mit einer Eckbadewanne, einem Hänge-WC, einer Handtuchhalterheizung und einer elektrischen Lichtkuppel ausgestattet ist, die für eine natürliche und angenehme Belichtung sorgt. Zusätzlich steht ein Tageslicht Gäste-WC mit Stand-WC zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die übergroße, rollstuhlgerechte Garage mit elektrischem Torantrieb. Diese wurde 1/3 über Standardmaß verbreitert. Hierdurch ist ein angenehmer ein- und ausstieg mit Rollstuhl möglich.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Gelsenkirchener Stadtteil Buer-Bülse. Die Straße „In den Erlen“ ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr.
Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die umliegende Infrastruktur hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.
Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A52 sind sowohl die umliegenden Städte des Ruhrgebiets als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und gewährleistet eine bequeme Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie in benachbarte Städte wie Bottrop, Gladbeck und Marl.
Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete. Insbesondere die umliegenden Felder und Waldstücke laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Ausstattung Beschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:

-Duschbereich im Duschbad ca. 2018 erneuert.
-Öl-Brennwert ca. 2016 erneuert.
-Wannenbad ca. 2006 erneuert.
-Dach inkl. Wärmedämmung ca. 2006 erneuert.

Sonstige Angaben

Bitte nehmen Sie nur diskrete Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler für den Eigentümer in selber Höhe provisionspflichtig tätig wird. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Ein Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen?
Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an. Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben.
Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern www.juffernholz-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten? Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.
Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH
Ansprechpartner :
Raphael Juffernholz
Prokurist
Immobilienmakler IHK
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540
Mobil; 0176/84831467
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de
Internet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.