

Exposé

Reihenhaus in Gelsenkirchen

Exklusives Raumwunder in GE Bulmke-Hüllen: modernes Familien Idyll zwischen Natur und Urbanität



Objekt-Nr. OM-469711

Reihenhaus

Verkauf: **459.000 €**

45888 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	273,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier trifft hochmoderne Bauweise auf ein intelligentes Raumkonzept und eine Lage, welche das Beste vereint: die Ruhe der Natur und die urbane Infrastruktur des Ruhrgebiets.

Auf 145 qm² hält Ihr im Jahr 2020 erbautes Traumhaus ein echtes Platzwunder für die ganze Familie bereit.

Das Haus wurde konzipiert um das Leben gemeinsam zu genießen – großzügig, lichtdurchflutet und bis ins letzte Detail durchdacht. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen.

Das Erdgeschoss – das Herzstück des Hauses ist der etwa 50m²große offene Wohn-Essbereich. Hier findet das Leben statt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen freundlichen Eingangsbereich. Über den Wohnbereich gelangen Sie zudem in Ihren neuen Garten. Terrassen/-Außenschränke dienen als Sichtschutz und bieten zusätzlichen Stauraum.

Der Außenbereich auf dem xxx m² großen Grundstück ist ein absolutes Highlight. Durch den Wohnbereich gelangen Sie direkt in den hochwertigen mit Markisen versehenen Kalt Wintergarten, welcher die Garten Saison fast auf das ganze Jahr verlängert. Die Terrasse ist gepflegt und lädt zum Entspannen ein. Für gesellige Abende sorgt zudem eine Grillüberdachung –hier wird wetterunabhängig gegrillt.

In den oberen Etagen finden sich vier hervorragend geschnittene und lichtdurchflutete Schlafzimmer. Ob Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Ankleide oder Home-Office mit integriertem Gym – hier findet jedes Familienmitglied seinen passenden Raum.

Das moderne Bad im 1. OG lässt keine Wünsche offen und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Im 2.OG findet sich zudem ein funktionaler Hauswirtschaftsraum der lästige Alltagsdinge elegant verschwinden lässt. Der Spitzboden über dem Dachgeschoss bietet mit 19m² viel Platz für Erinnerungen die sich im Laufe eines Familienlebens ansammeln.

Ein absolutes Highlight ist die zukunftsweisende Technik der Immobilie:

- Photovoltaik (Baujahr 2025): Die Anlage inklusive großem Batteriespeicher sorgt bei Sonnenschein für hohe Autarkie.
- Smart Home: Das gesamte Haus ist vernetzt. Rollläden, Beleuchtung, Markisen und Heizung lassen sich bequem per Smartphone oder auf Wunsch per Sprachsteuerung bedienen. Zusätzlich befindet sich auf jeder Etage ein Touchscreen-Dashboard zur zentralen Steuerung.
- Sicherheit: Ein integriertes Sicherheitssystem mit Einbruchschutz, Sirene und Kameras sorgt für ein rundum sicheres Gefühl.

Ausstattung

Das Objekt ist ein vollausgestattetes, energieeffizientes Haus in welches Sie sofort einziehen und sich jeden Traum vom unkomplizierten, modernen Wohnen erfüllen können.

Das Haus bietet zudem zusätzlich zwei Stellplätze direkt vor der eigenen Haustür. Eine Garage kann zusätzlich für 14.900€ erworben werden.

Sind Sie bereit für Ihr neues Raumwunder? Überzeugen Sie sich selbst!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Unterlagen und einen persönlichen Besichtigungstermin.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten und bevorzugten Lage von Gelsenkirchen Bulmke-Hüllen. Sie profitieren nicht nur von der ruhigen Lage einer Sackgasse in einem modernen Neubau Gebiet, sondern von der perfekten Balance:

Wenige Schritte entfernt beginnt hinter der angrenzenden Schrebergarten Anlage das Naturschutzgebiet Hüller Bach und Landschaftspark Pluto V das zu ausgedehnten Spaziergängen und zum Verweilen einlädt. Die direkte Anbindung an die Erzbahntrasse ist ein Paradies für Fahrradfahrer oder Inlineskater – hier können Sie stundenlang im grün durch das Revier cruisen.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage müssen Sie auf nichts verzichten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV sowie das Autobahnnetz A40/ A42 ist exzellent.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hauseingang (2)

Exposé - Galerie



2 Stellplätze vor dem Haus

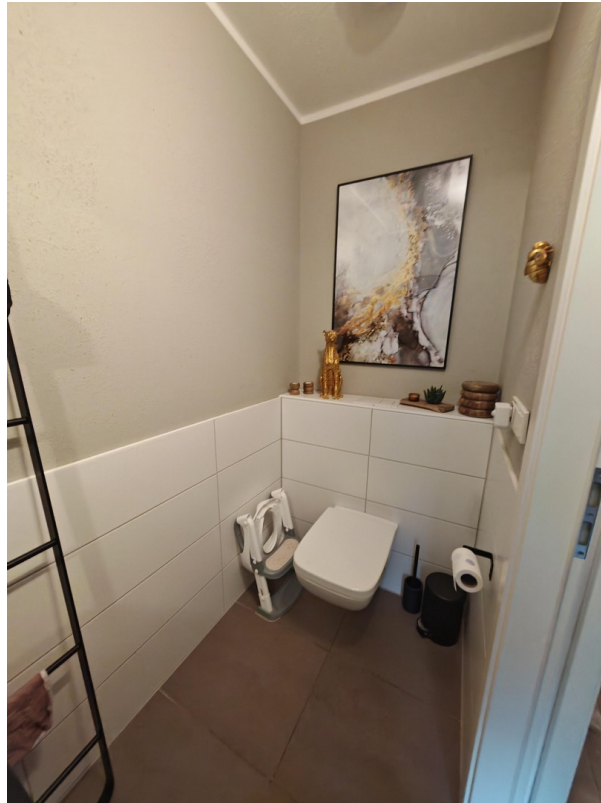


Diele



Diele (2)

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC (2)

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer (2)



Küche

Exposé - Galerie



Küche (2)



Küche (3)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (2)



Bad

Exposé - Galerie



Bad (2)



Büro

Exposé - Galerie



Büro (2)



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 (2)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2 (2)

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum (2)

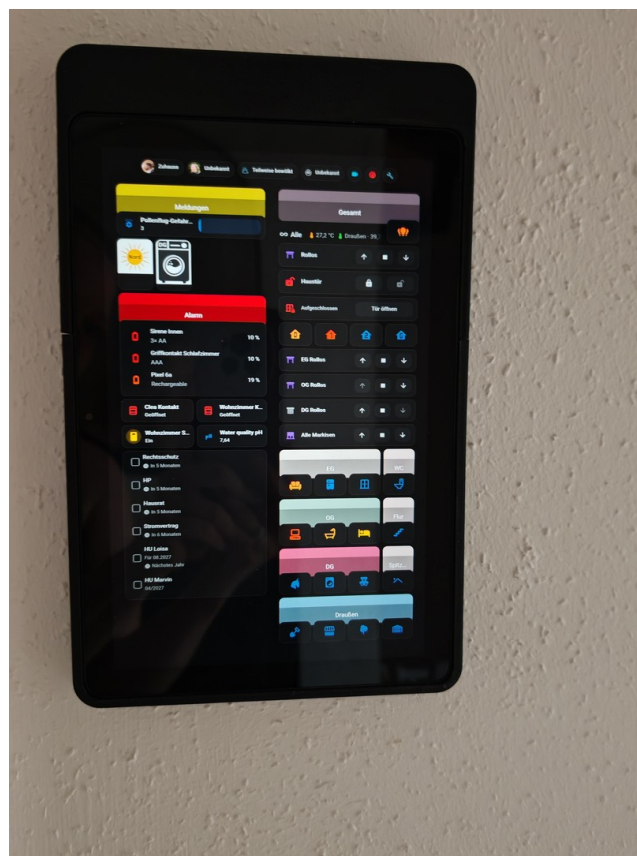


Flur DG

Exposé - Galerie



Spitzboden + Batterie



Smart-Home Dashboard

Exposé - Galerie



Wintergarten - Terasse



Senkrechtmarkise - Garten

Exposé - Galerie



Grillüberdachung - Garten



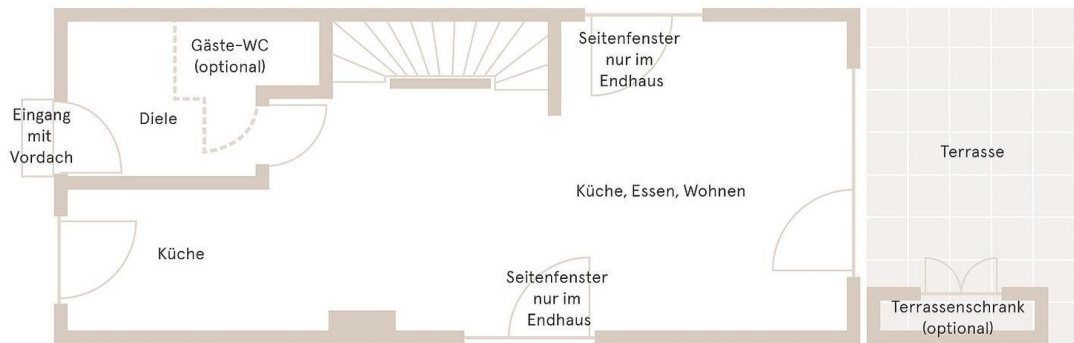
Garage

Exposé - Galerie

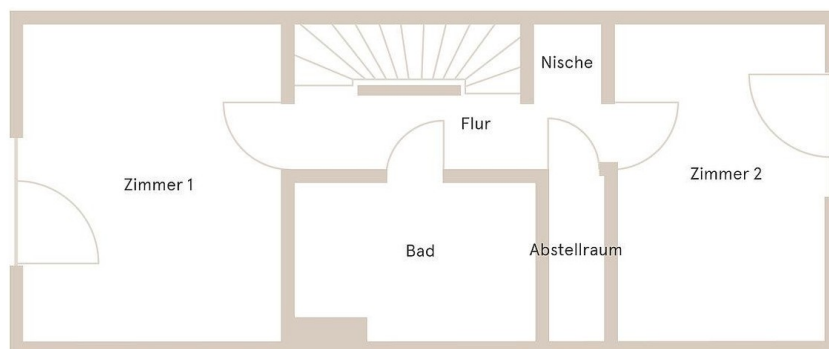


Garage (2)

Exposé - Grundrisse

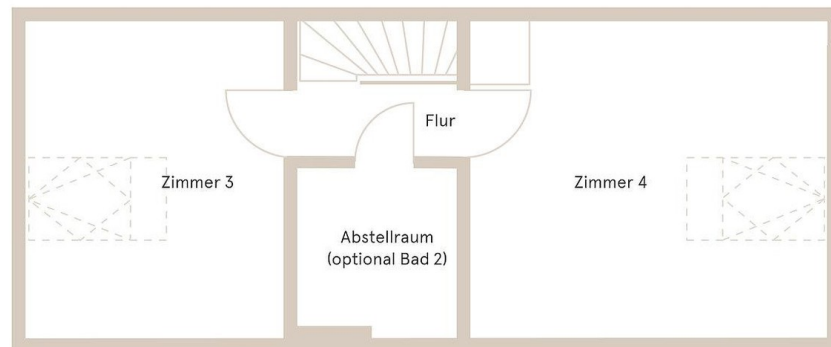


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss