



Immobilien-Exposé

**Exklusives Wohnerlebnis am  
Buerschen Waldbogen -  
Attraktives KfW-55  
Einfamilienhaus mit Pool**

Objekt-Nr.: 6089

# Haus zum Kauf

 45892 Gelsenkirchen



## Details

### H Haustiere erlaubt

Kaufpreis

**680.000 €**

Käuferprovision zzgl.  
USt.

**3,57 % inkl. gesetzli-  
cher MwSt.**

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)  
**187 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstück (ca.)

**621 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**3**

Baujahr

**2020**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**1**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**teilweise**

## Beschreibung

Das Haus wird im Bieterverfahren zum Verkauf angeboten. Interessenten haben die Möglichkeit ihre Gebote schriftlich per E-Mail ([cf@wierig.eu](mailto:cf@wierig.eu)) abzugeben. Gebote können jederzeit erhöht werden, und alle Bieter werden über den aktuellen Stand informiert. Selbstverständlich bieten wir Ihnen auch gerne kurzfristige Besichtigungstermine an.

Bitte beachten Sie, dass im Rahmen des unverbindlichen Bieterverfahrens der Verkäufer das Recht behält, nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob ein eingereichtes Angebot angenommen wird. Der Einstiegspreis dient lediglich als Orientierung und stellt nicht automatisch den endgültigen Kaufpreis dar. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, der letztendlich den Kaufpreis festlegt.

Das Mindestangebot beträgt 680.000 €.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Buerschen Waldbogen! Dieses exklusive Einfamilienhaus ist ideal für eine Familie, die ein naturverbundenes und komfortables Wohnen sucht. Mit dem KfW-55-Standard erfüllt das Haus die hohen Anforderungen an Energieeffizienz und trägt zur Werterhaltung der Immobilie bei. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für alle Ihre Bedürfnisse. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 621 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einem aufwendig gestalteten Garten, der Sie dazu einlädt, in eine Welt der Entspannung und des Verweilens einzutauchen.

Die Süd-Ost-Ausrichtung des Grundstücks sorgt dafür, dass Sie den ganzen Tag über reichlich Sonnenlicht genießen können. Das Haus liegt in einer ruhigen Privatstraße mit einem Sackgassenende und bietet Ihnen einen unverbauten Blick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittener Eingangsbereich. Das helle Wohnzimmer bietet Ihnen Platz für gesellige Zusammenkünfte. Die separate Küche verfügt über die Möglichkeit eines Essbereiches. Zudem gibt es im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer, von denen eines

über einen zusätzlichen separaten Eingang mit eigenem Tageslichtbad verfügt. Dieses Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort. Das Schlafzimmer mit eigenem Eingang und Bad kann auch als autarkes Gästezimmer genutzt werden und ermöglicht somit eine flexible Nutzung. Eine Terrasse rundet dieses Raumangebot ab. Ein Gäste-WC ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Alle Räume im Erdgeschoss sind barrierearm gestaltet und verfügen über bodentiefe Fenster, die einen schönen Ausblick auf den gepflegten Garten richten.

Über eine Stahl-Holzterasse finden Sie im Obergeschoss zwei weitere helle Schlafzimmer, die Zugang zu einem gemeinsamen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon haben, ein Arbeitszimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und einer Handtuchheizung vervollständigt das Angebot im Obergeschoss.

Ein elektrisch ausfahrbares Treppensystem führt Sie zum ausgebauten Spitzboden.

Das Haus ist teilunterkellert und erstreckt sich über einen Fitnessraum mit speziellem Sportboden, einen Heiz- und Technikraum, einen Kellerraum und eine Speisekammer.

Der aufwendig gestaltete Garten ist zweifellos das absolute Highlight des Hauses. Mit seinen drei Terrassen bietet er Ihnen verschiedene Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Hier können Sie gemütliche Stunden mit Ihrer Familie und Freunden verbringen. Ein ca. 4x8 m großer Pool sorgt für erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen. Der Pool ist mit einer eigenen Luftwärmepumpe zur Beheizung ausgestattet und verfügt über eine Rückstromanlage sowie Massagedüsen und weitere tolle Ausstattungsmerkmale.

## Ausstattung

Zusätzlich zum Haus gehört eine großzügige Doppelgarage. Vor dem Haus stehen Ihnen weitere Stellplätze zur Verfügung. Eine Wallbox befindet sich in der Garage. Die Einfahrt zur Garage erfolgt elektrisch.

Die Beheizung des Hauses erfolgt umweltfreundlich über eine Erdwärmepumpe. Ein Warmwasserspeicher, der durch eine Photovoltaikanlage unterstützt wird, sorgt für eine effiziente Warmwasserversorgung. Zusätzlich bietet das Heizsystem eine Kühlfunktion, die über die Fußbodenheizung ausgeführt wird, um Ihnen auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima zu ermöglichen. Jeder Raum ist einzeln regulierbar, so dass Sie die Temperatur nach Ihren individuellen Vorlieben einstellen können.

- + Baujahr 2020
- + Zimmer: 6
- + Schlafzimmer: 5
- + Gesamtwohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup>
- + Großzügiges Grundstück von ca. 621 m<sup>2</sup> mit bezauberndem Garten
- + Süd-Ost-Ausrichtung für reichlich Sonnenlicht
- + KfW-55-Standard
- + Dank des KfW-55-Standards wird die Energieeffizienz erhöht, Kosten niedrig gehalten und ein nachhaltiger Lebensstil gefördert
- + Ruhige Privatstraße mit unverbautem Blick auf das Landschaftsschutzgebiet
- + ausgebauter Spitzboden für zusätzlichen Raumbedarf
- + ca. 10 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Geländer aus Glaselementen
- + Garten mit drei Terrassen und ca. 4x8 m großem Pool, inklusive Luftwärmepumpe, Gegenstromanlage und Massagedüsen
- + Beheizung durch eine Erdwärmepumpe mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung
- + Warmwasserspeicher wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt
- + Fenster: doppeltverglaste Kunststofffenster
- + Doppelgarage mit doppelter Wallbox (Sektionaltor und Einfahrtstor elektrisch)
- + Teilunterkellerung
- + Digitale Gegensprechanlage mit Kamera

- + elektrische Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im Obergeschoss
- + Glasfaseranschluss
- + Hausfassade: Sandstein Klinker
- + Satteldach mit 30° Grad Neigung

## **Sonstiges**

Profitieren Sie von einer Vielzahl an Fördermöglichkeiten, um Ihren Traum von einem Eigenheim zu verwirklichen. Unser Team berät Sie gerne umfassend und individuell, um die für Sie optimalen Förderprogramme zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich kostenfrei beraten.

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

**HINWEIS:** Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

## Lage & Umgebung

 45892 Gelsenkirchen

Willkommen im Buerschen Waldbogen in Gelsenkirchen-Resse/Buer, einer bezaubernden Wohngegend, die für Jedermann ideal ist. Das neue Wohnviertel befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Kinderklinik an der Westerholter Straße und besticht durch seine nahezu grenzenlose Nähe zur Natur. Hier erwartet Sie eine attraktive und nachhaltige Wohngegend.

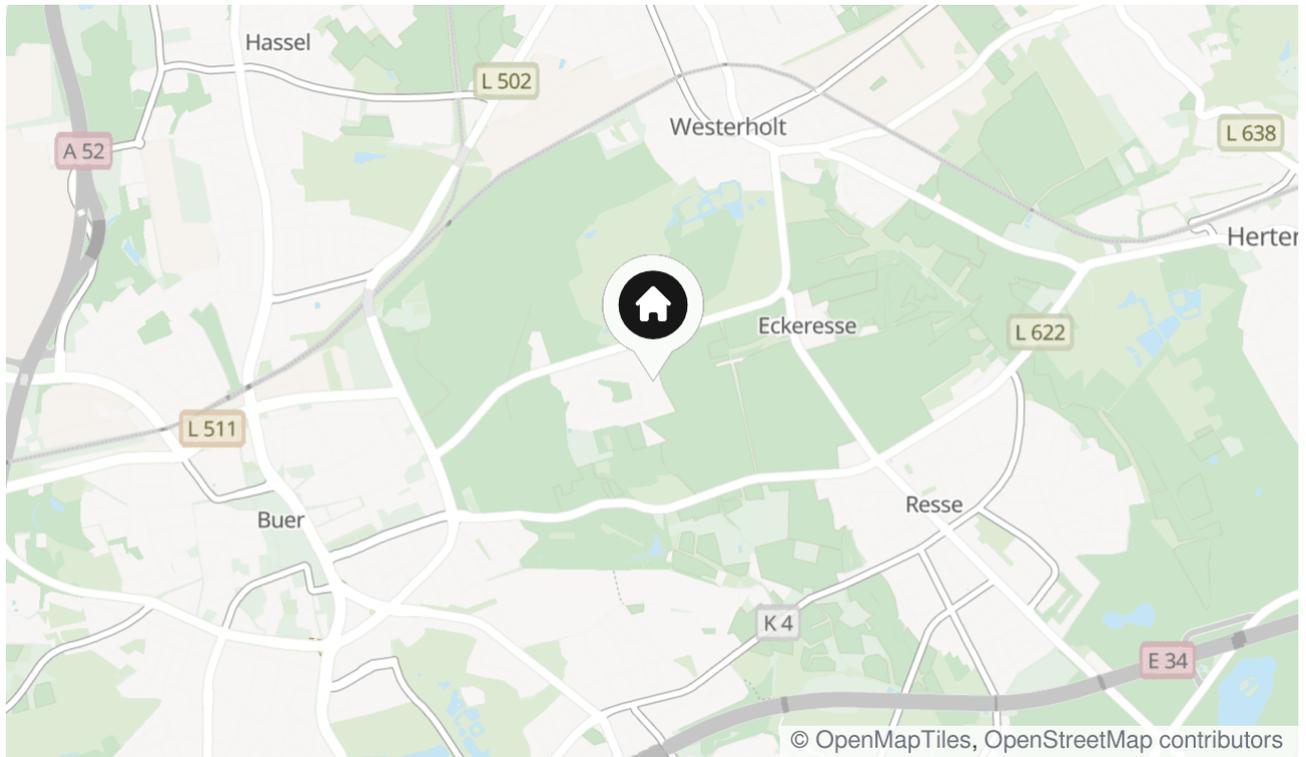
Die Lage dieses Einfamilienhauses, ist einfach bewunderswert. Sie profitieren von der Ruhe und Schönheit der grünen Umgebung, während Sie dennoch eine erstklassige Verkehrsanbindung genießen. Innerhalb weniger Fahrminuten können Sie alle Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen. Die Autobahnanschlüsse zur A52, A2 und A42 sind in nur etwa 10 Minuten erreichbar, was Ihnen Flexibilität und schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht.

Für Pendler und Reisende bieten sich ideale Möglichkeiten: Der Flughafen Düsseldorf ist etwa 45 Minuten entfernt, während der Flughafen Dortmund in nur etwa 30 Minuten erreichbar ist. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Herten, Recklinghausen und sogar ins Stadtzentrum von Gelsenkirchen-Buer gelangen können. Im Zentrum von Gelsenkirchen-Buer finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Annehmlichkeiten.

Die Natur wird ein wesentlicher Bestandteil Ihres Lebens im Waldquartier sein. Direkt vor Ihrer Haustür finden Sie wunderschöne Radwege und Joggingstrecken, die zum Erkunden der umgebenden Waldlandschaft einladen. Nur fünf Minuten entfernt erwartet Sie der Golfclub Westerholt mit einer exquisiten 18-Loch-Golfanlage.

Möchten Sie die malerischen Schlösser Berge, Westerholt und Herten erkunden? Kein Problem! Sie können bequem mit dem Fahrrad dorthin gelangen und die Schönheit dieser historischen Sehenswürdigkeiten entdecken.

Lassen Sie sich von der Qualität des städtischen Wohnens auf dem Land begeistern und genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit des Waldquartiers.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



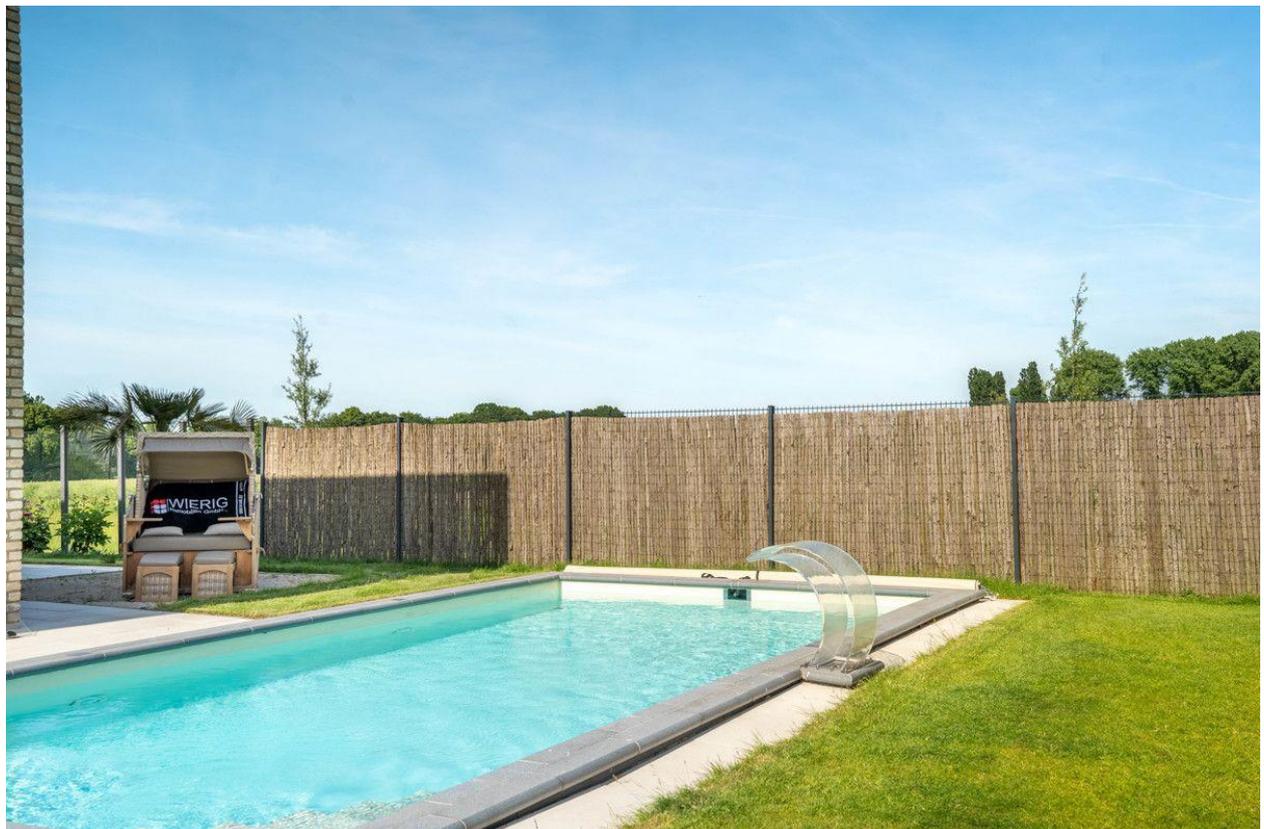
Außenansicht



Garten mit Pool



Luftansicht



Garten mit Pool



Eingangsbereich

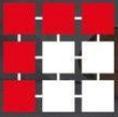


Wohnzimmer Erdgeschoss



**Noch auf der Suche nach  
einem Käufer für Ihre Immobilie?**

Wir sind für Sie da!  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

 **WIERIG**  
Immobilien GmbH

Sie müssen Ihre alte Immobilie noch verkaufen?



Schlafzimmer Erdgeschoss



Balkon mit weitläufigem Blick übers Landschaftsschutzgebiet



Schlafzimmer Obergeschoss



Badezimmer mit Fenster Obergeschoss



Kellerraum mit Sportboden

## Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim

- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



**WIERIG Immobilien GmbH**  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

Fördermöglichkeiten

## **Kontakt**

### **WIERIG Immobilien GmbH**

Frintroper Str. 414

45359 Essen / Frintrop

Telefon: 0201 60 99 79 40

E-Mail: [cf@wierig-immo.eu](mailto:cf@wierig-immo.eu)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Celine Fuhlrott

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)



**Besuchen Sie uns im Internet:**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)