

Gelsenkirchen – Erle

# Charmante Eigentumswohnung mit Garage in ruhiger Seitenstraße

Objektnummer: 25075053



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

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Auf einen Blick

Objektnummer	25075053
Wohnfläche	ca. 53,54 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	150.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuern	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, helle Räume und ihre attraktive Lage in Gelsenkirchen-Erle.

Auf rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 2,5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während das Schlafzimmer eine angenehme Größe bietet. Ein zusätzlicher kleiner Raum eignet sich ideal als Abstellmöglichkeit.

Das Badezimmer wurde 2019 barrierearm modernisiert und die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Ideen. Ein besonderes Plus ist die Garage direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Lage besticht durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – so gelangt man zügig in die Gelsenkirchener Innenstadt und die umliegenden Ruhrgebietsstädte.

Diese Immobilie verbindet gemütliches Wohnen, funktionale Raumgestaltung und eine zentrale Lage – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger mit Weitblick.

Für weitere Informationen wenden Sie sich gern an unsere Immobilienberater.

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Ausstattung und Details

### PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Elektro
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage mit elektrischem Garagentor im Innenhof

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Gelsenkirchen-Erle, einem gefragten Stadtteil, der eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage auch für Paare und kleine Familien interessant.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie in die Nachbarstädte wie Herne, Herten und Essen. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 ist zudem das gesamte Ruhrgebiet bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen umliegende Grünflächen, Sportvereine sowie diverse Freizeitangebote.



Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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