

Gelsenkirchen - Scholven

# PREISREDUZIERUNG !!! Modernisierte Doppelhaushälfte mit herrlichem Grundstück

*Objektnummer: 25075066*



**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 425 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

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

Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Auf einen Blick

Objektnummer	25075066	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1908	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	15.01.2036	Endenergiebedarf	287.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

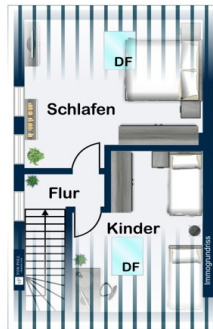
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein kleines, klassisches Zechenhaus in Doppelhausbauweise, das den unverwechselbaren Charme der historischen Bergarbeitersiedlungen mit einem zeitgemäß modernisierten Wohnkonzept verbindet. Bereits die lange, gerade Einfahrt in Richtung Garten vermittelt Großzügigkeit und führt zu dem seitlich angefügten Anbau mit Eingangsüberdachung, der den ursprünglichen Baukörper harmonisch ergänzt.

Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen ausgeführt, das Dach ist gedämmt. Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut und hochwertig in die Wohnfläche integriert. Erneuerte Regentinnen und Fallrohre unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Die Fassade präsentiert sich in klassischem Rauhputz, der sich auch im Gartenbereich fortsetzt. Der äußere Eingangsbereich ist ordentlich angelegt und über Treppen bequem erreichbar.

Im Inneren empfängt ein erneuerter Hauseingang mit einem freundlich gestalteten Flur, der mit Laminatboden ausgelegt und mit Raufaser tapeziert ist. Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume des Hauses. Das Badezimmer wurde modernisiert und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung mit Dusche, Hänge-WC samt Vorsatzelement sowie einem Durchlauferhitzer; auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz im Haus.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Dieser Bereich wurde ebenfalls vollständig renoviert und verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensraum. Ein einheitlicher Bodenbelag sorgt für Ruhe und Großzügigkeit, während Infrarot-Heizelemente ein angenehmes Raumklima schaffen. Ein Kaminofen fügt sich stimmungsvoll in den Wohn-Essbereich ein und verleiht dem Raum insbesondere in der kälteren

Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre. Ein neu eingebautes Terrassenelement stellt den direkten Bezug zum Garten her und lässt viel Licht in die Räume.

Das ausgebaute Dachgeschoss setzt die hochwertige Gestaltung konsequent fort. Auch hier wurde der gleiche Bodenbelag wie im Erdgeschoss gewählt. Es stehen zwei gut geschnittene Räume zur Verfügung, darunter ein Kinderzimmer mit Dachflächenfenster sowie ein Elternschlafzimmer mit zwei Fenstern und einem zusätzlichen Dachflächenfenster. Infrarot-Heizelemente sorgen auch in diesem Geschoss für behagliche Wärme.

Der Keller ist vom Flur aus erreichbar und bietet einen zusätzlichen Raum. Die vorhandene Treppe wurde modernisiert, Holzverkleidungen verleihen dem Bereich einen soliden und zugleich wohnlichen Charakter. Die Deckenführung reicht bis unter das Dach und unterstreicht die Substanz des Hauses.

\*\*\*Fernwärme liegt in der Straße\*\*\*

Technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Beheizt wird das Haus über Infrarot-Heizelemente, sowie über eine Photovoltaikanlage, wobei ein Fernwärmeanschluss bereits in der Straße liegt und bei Bedarf für vergleichsweise geringe Kosten ins Haus gelegt werden kann. Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen, eine moderne Elektroinstallation mit Unterverteilung und ausreichenden Sicherungen sowie ein vorhandener Drehstromzähler runden die Ausstattung ab.

Der Außenbereich bietet einen großen, gepflegten Garten mit Pool, Sitzecke und einer ausgedehnten Rasenfläche. Holzfensterläden sowie ordentliche Zäune und Türen fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein und schaffen eine angenehme, private Atmosphäre.

Insgesamt handelt es sich um ein liebevoll modernisiertes Zechenhaus, das seinen historischen Charakter bewahrt hat und zugleich heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Eine Immobilie für Käufer, die Authentizität, Geschichte und modernen Wohnkomfort in gelungener Kombination zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## Ausstattung und Details

Normale Ausstattung | Frisch modernisiert

- Krüppelwalmdach (gedämmt) mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Rauhputzfassade frisch gestrichen
- Infrarotheizelemente | Fernwärme liegt bereits in der Straße
- Modernisierte Treppen sowie Böden, Decken und Wände
- Komfortables Badezimmer im Erdgeschoss mit Waschmaschinenstellplatz
- Überarbeitete Innentüren und -zargen
- Hochwertige Hauseingangstür in Aluminium
- Neuwertige Terrassenanlage
- Photovoltaikanlage

**Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Heidestraße im Gelsenkirchener Stadtteil Scholven, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Quartier im Norden von Gelsenkirchen. Die Umgebung ist geprägt von klassischen Zechen- und Einfamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern und vermittelt eine ruhige, bodenständige Wohnatmosphäre mit starkem nachbarschaftlichem Charakter.

Scholven bietet eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A52 und A2 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Bottrop, Gladbeck, Marl oder Essen zügig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel stehen ebenfalls zur Verfügung und ermöglichen eine solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Stadtteil verbindet ruhiges Wohnen mit der typischen Infrastruktur des Ruhrgebiets. Grünflächen, Felder und kleinere Naherholungsbereiche im Umfeld laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein und bilden einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eignet und insbesondere Liebhaber klassischer Zechenhaussiedlungen anspricht.

**Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## 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)