

Gelsenkirchen – Ückendorf

Attraktive Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus mit Top-Ausstattung am Park

Objektnummer: 25061043



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25061043	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1985	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport	Nutzfläche	ca. 6 m ²
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	96.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



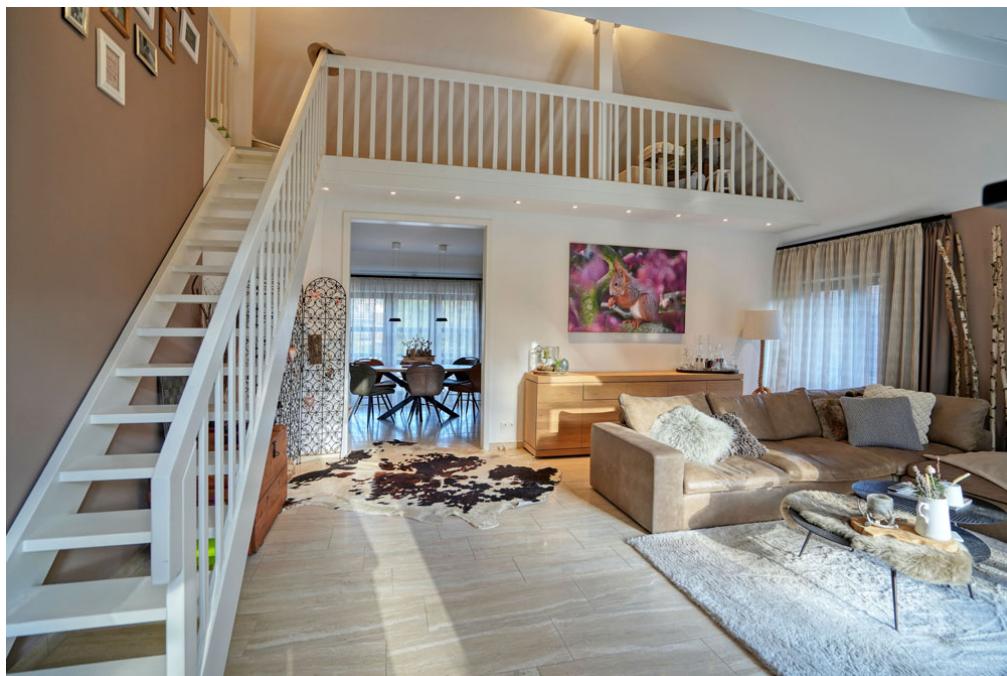
Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



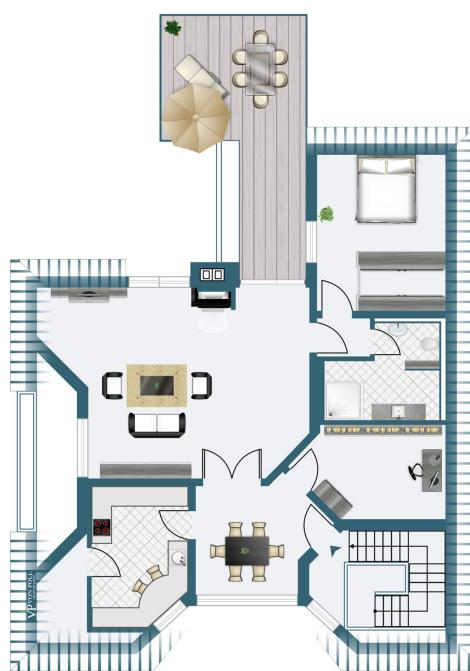
Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | bochum@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
THE WORLD

www.von-poll.com/bochum

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ein erster Eindruck

Diese schön geschnittene und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses.

Man betritt zunächst die helle und geräumige Diele, die den Essbereich aufnimmt und von der die Räume erschlossen werden. Angrenzend an die Essdiele liegt die moderne Küche, die mit einem Frühstücksplatz ausgestattet ist.

Das Herz der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist. Über eine Treppe gelangt man auf eine offene Galerie, die eine hohe Aufenthaltsqualität besitzt. Die dem Wohnbereich vorgelagerte Dachterrasse ist großzügig geschnitten und nach Südwesten ausgerichtet.

Der Schlafbereich umfasst das Schlafzimmer und einen begehbaren Kleiderschrank. Das daneben liegende Bad ist modern gestaltet und bietet einen großen Duschbereich.

Ein weiteres Zimmer eignet sie bestens als Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Angebot wird abgerundet durch einen geräumigen Carport neben dem Haus und einen Stellplatz.

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ausstattung und Details

- Außenwände des Hauses mit Wärmedämmung und Klinker
- Bodenbelag Naturstein und Echtholzdielen, im Bad Fliesen
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche mit Vollausstattung
- Große Dachterrasse mit Bangkurai-Belag

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Alles zum Standort

Das gepflegte Zweifamilienhaus mit dieser Wohnung liegt in einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt im Süden Gelsenkirchens an der Stadtgrenze zu Bochum. Ückendorf ist ein Stadtteil zwischen Urbanität und großzügigen Grünflächen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit lockerer Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Von-Wedelstaedt-Park.

Die Immobilie hat über die Autobahn A40 eine gute überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Haltestelle der Straßenbahn ist fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Kayka

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com