Gelsenkirchen – Erle

Charmante Eigentumswohnung mit Garage in ruhiger Seitenstraße

Objektnummer: 25075053

KAUFPREIS: 89.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 53,54 m² • **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
- Sonstige Angaben
- 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
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.10.2025
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
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

Leading Real Estate Companies of the World | 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 m² 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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2025.
Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com