

Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

# Neuwertige Eigentumswohnung mit Traumgarten

**Objektnummer: 26075007**



**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

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

Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26075007	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1954		
Stellplatz	1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2015
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## 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

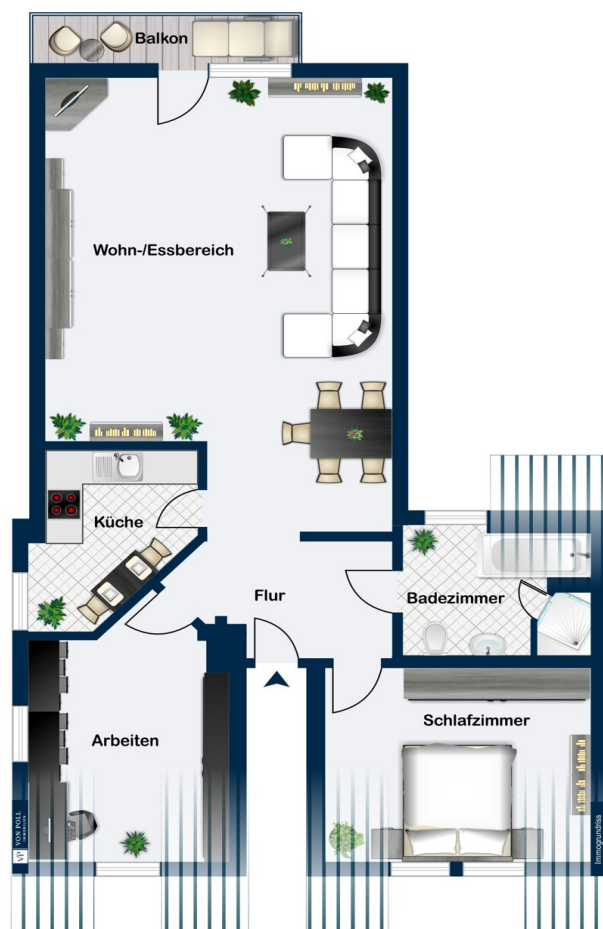
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## 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: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den sehr guten Pflegezustand sowie ein wohnliches Gesamtambiente.

Die ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Jahr 1994 im Zuge eines hochwertigen Ausbaus neu geschaffen und bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der ein besonderes Highlight darstellt: Eine praktische Treppe führt Sie direkt in den liebevoll angelegten, herrlichen Garten – ein echtes Plus an Lebensqualität, das sowohl Erholung als auch gesellige Stunden im Freien ermöglicht.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für funktionales Arbeiten und lässt sich optimal in den Alltag integrieren.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad präsentiert sich komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne – ideal für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag.

Zusätzlichen Stauraum bieten mehrere Kellerräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Eine Garage sowie weitere Stellplätze direkt

davor sorgen für komfortables und sicheres Parken.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie mit charmantem Charakter, die durch ihre durchdachte Aufteilung, den schönen Gartenbezug und die ruhige Wohnsituation sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

**Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## Ausstattung und Details

- Sehr gepflegte Immobilie
- Sehr gepflegte Aussenanlagen
- Herrlicher Garten
- Wohnung 1994 neu ausgebaut
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Parkettboden und Fliesen
- Gas- Etagenheizung aus 2015
- Klimaanlage im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- Balkon mit Blick in den Garten

**Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## Alles zum Standort

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf. Diese Lage zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre aus.

Ückendorf hat sich in den vergangenen Jahren zu einem kreativen Hotspot entwickelt. Insbesondere rund um die Bochumer Straße haben sich zahlreiche Cafés, Ateliers und kleine Manufakturen angesiedelt, die dem Viertel einen besonderen Charme verleihen. Ein kulturelles Highlight ist die Heilig-Kreuz-Kirche, die heute als außergewöhnliche Veranstaltungs- und Eventlocation genutzt wird und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über nahegelegene Bus- und Straßenbahnlinien besteht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in benachbarte Städte des Ruhrgebiets. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen und Autobahnen wie die A40 und A42 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was insbesondere für Berufspendler von Vorteil ist.

Für Erholung und Freizeit bieten sich verschiedene Grünflächen in der Umgebung an. Der nahegelegene Wissenschaftspark Gelsenkirchen mit seinem weitläufigen Gelände und dem idyllischen Park lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Entwicklung, guter

Infrastruktur und wachsender Attraktivität – ein interessanter Standort sowohl für  
Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf zukünftiges  
Wertsteigerungspotenzial.

**Objektnummer: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## Sonstige Angaben

**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: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## 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)