

Gelsenkirchen – Ückendorf

## Attractive condominium in a two-family house with top-of-the-line amenities by the park

Property ID: 25061043



PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25061043     |
| Living Space         | ca. 99 m²    |
| Rooms                | 3.5          |
| Year of construction | 1985         |
| Type of parking      | 1 x Car port |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 389.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 6 m²                                                                  |
| Equipment           | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electro            | Final Energy Demand                                  | 96.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 01.02.2032         | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Electric           | Year of construction according to energy certificate | 1985                      |

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



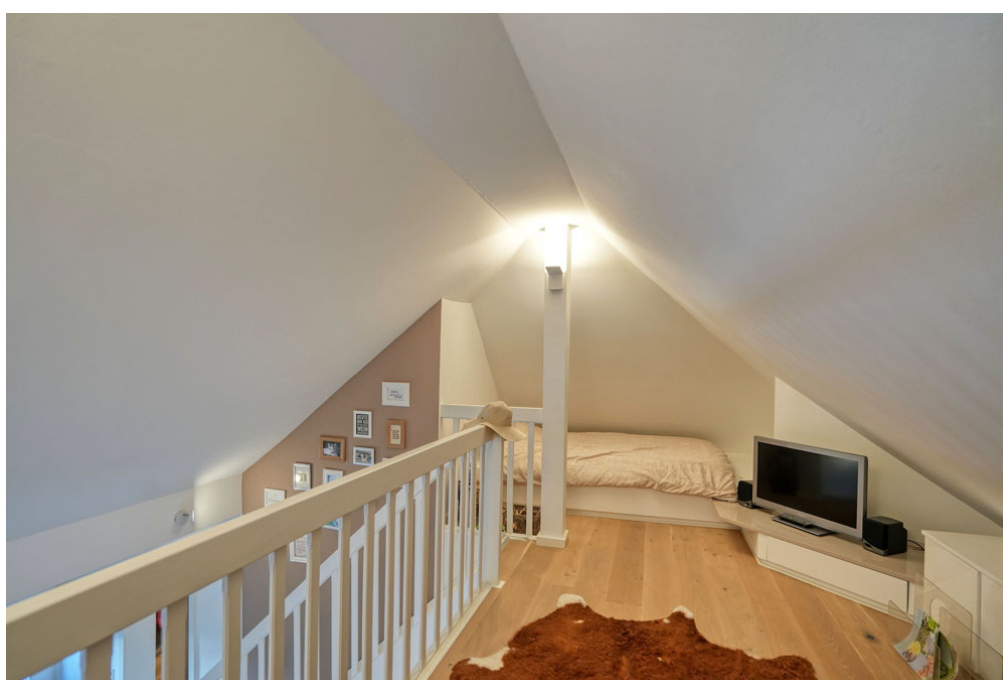
Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



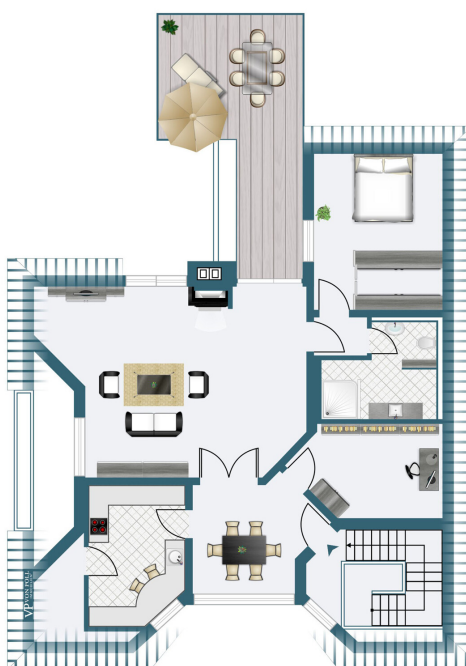
Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charter 100 Institut  
IM TEST: 3.104 Makler

GEÜTG. BIS: 10/23

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## A first impression

This beautifully designed and high-quality apartment is located on the upper floor of a two-family house. Upon entering, you are greeted by a bright and spacious hallway that incorporates the dining area and provides access to the other rooms. Adjacent to the dining area is the modern kitchen, complete with a breakfast nook. The heart of the apartment is the generous living area, featuring a fireplace. A staircase leads to an open gallery, offering a high-quality living space. The spacious roof terrace, located off the living area, faces southwest. The sleeping area comprises the master bedroom and a walk-in closet. The adjacent bathroom is modern and features a large shower. A further room is ideally suited as a study or guest room. The property also includes a spacious carport next to the house and an additional parking space.

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## All about the location

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.

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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