

Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Property ID: 25061043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m² • 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



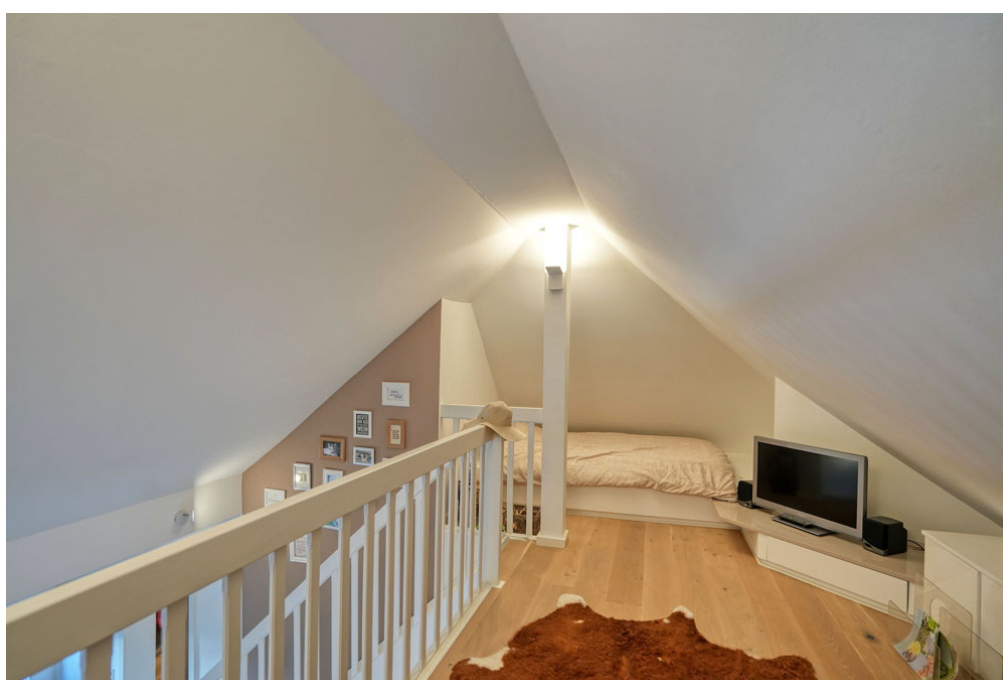
Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

The property



Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

The property



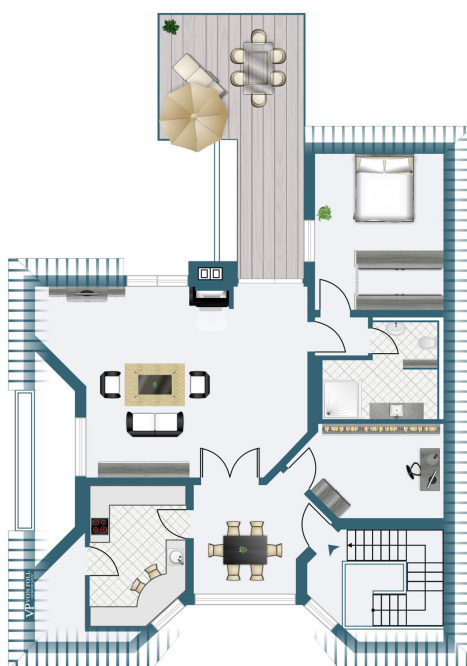
Property ID: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

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/(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 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com