

Gelsenkirchen – Erle

# Charming condominium with garage in a quiet side street

Property ID: 25075053



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

PURCHASE PRICE: 89.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53,54 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25075053                 |
| Living Space         | ca. 53,54 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 2                        |
| Rooms                | 2.5                      |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1964                     |
| Type of parking      | 1 x Garage               |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 89.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2007                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use                                                       |

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity     | Final Energy Demand                                  | 150.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 29.10.2025      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Electric        | Year of construction according to energy certificate | 1964                      |

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## The property



Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## The property





Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## The property



Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

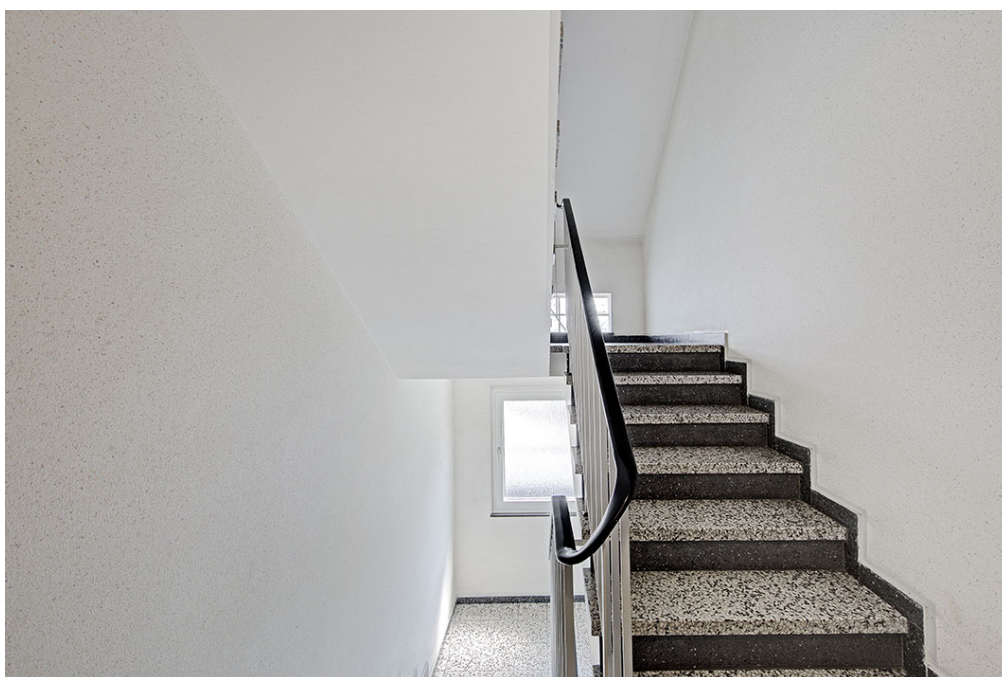
## The property





Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## The property



Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## The property

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## A first impression

This well-maintained apartment is located on the second floor of a multi-family building dating from 1964. It boasts a thoughtful layout, bright rooms, and an attractive location in Gelsenkirchen-Erle. The approximately 53 m<sup>2</sup> of living space comprises 2.5 rooms with versatile usage options. The light-filled living room invites you to relax, while the bedroom offers a comfortable size. An additional small room is ideal for storage. The bathroom was modernized in 2019 to be easily accessible, and the kitchen provides ample space for your culinary ideas. A particular advantage is the garage directly attached to the building, which is included in the purchase price. The location benefits from excellent infrastructure: shopping facilities, schools, kindergartens, and doctors are all within easy reach. Public transportation connections are also outstanding, allowing for quick access to Gelsenkirchen city center and the surrounding cities in the Ruhr region. This property combines comfortable living, functional room design, and a central location – ideal for singles, couples, or forward-thinking investors. For further information, please contact our real estate consultants.

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Details of amenities

### PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Elektro
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage mit elektrischem Garagentor im Innenhof

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## All about the location

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.



Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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