Gelsenkirchen – Erle

# Charmante Eigentumswohnung mit Garage in ruhiger Seitenstraße

***Property ID: 25075053***

**PURCHASE PRICE:** 99.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 53,54 m² • **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 m² |
| Floor | 2 |
| Rooms | 2.5 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1964 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 99.000 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 Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 29.10.2025 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 150.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| 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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

**Property ID: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# A first impression

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.

**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/(m²*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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com