

Gelsenkirchen / Erle - Erle

# Sanierte Eigentumswohnung mit Balkon in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26075009



**PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle**

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

Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## At a glance

Property ID	26075009	Purchase Price	169.000 EUR
Living Space	ca. 75,98 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2003
Bedrooms	1	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1928	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.10.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

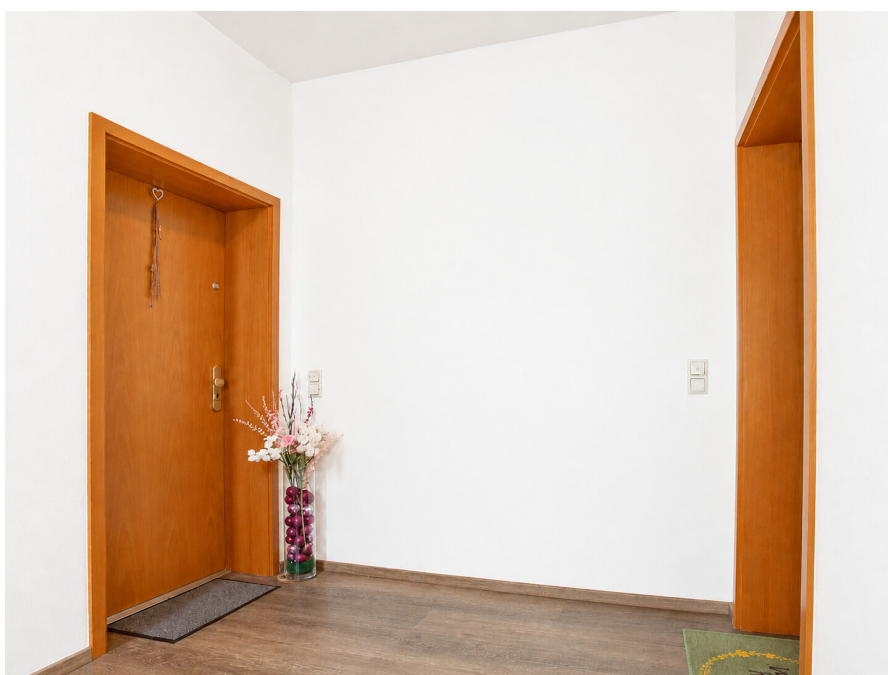
Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## The property



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

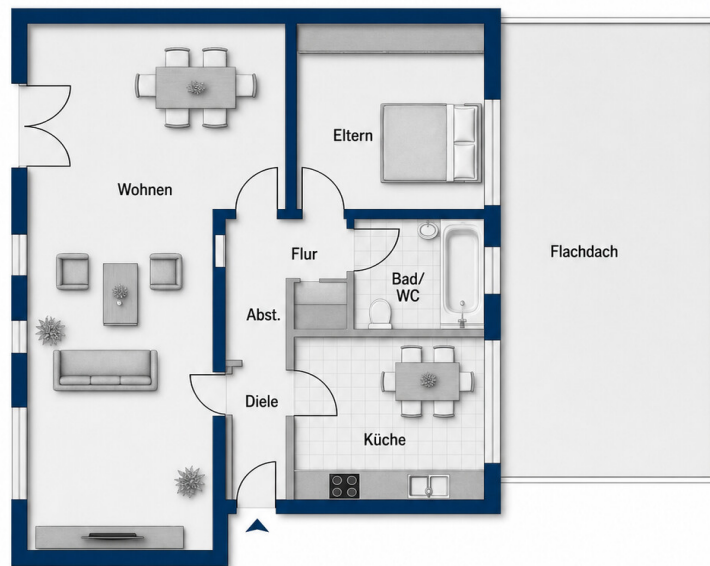
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

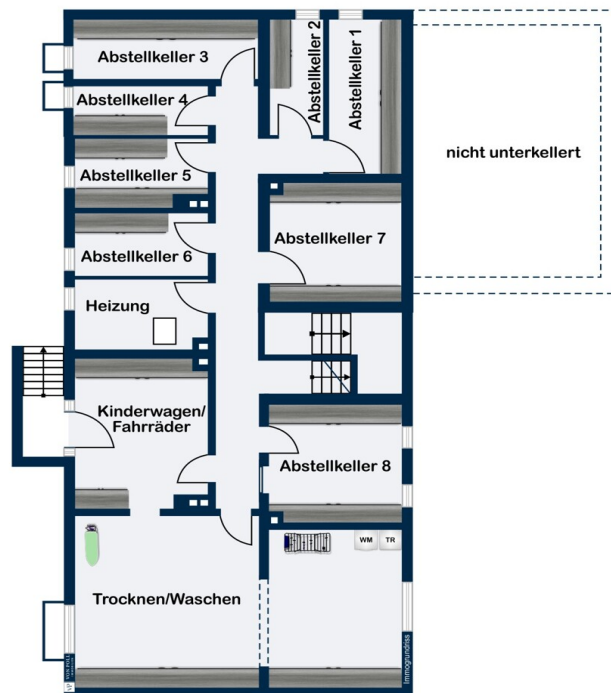
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle**

## **A first impression**

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1928 mit insgesamt acht Wohneinheiten. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2003 wurde das Gebäude auf einen modernen Wohnstandard gebracht und verbindet heute den besonderen Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten und großzügigen Grundriss. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den ruhig gelegenen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum und rundet das funktionale Wohnkonzept ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Nähere Informationen zum Mietverhältnis stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine attraktive Wohnlage, eine solide Gebäudesubstanz und einen gelungenen Grundriss legen.

**Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle**

## **Details of amenities**

### **Kernsanierung 2003**

- **Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Rauhputz**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden**
- **Fliesen- und Laminatboden**
- **Gas-Zentralheizung (aus 2002)**
- **Altengerechtes Duschbad**
- **Sonniger Balkon mit hübschem Blick in den Garten**
- **Gepflegte Außenanlage**

**Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle**

## **All about the location**

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage von Gelsenkirchen-Erle. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohngebieten im Gelsenkirchener Norden und überzeugt durch seine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine hohe Wohnqualität im Alltag. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 sowie die Bundesstraße B226 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Zudem gewährleisten Bus- und Straßenbahnverbindungen eine gute Anbindung an die Gelsenkirchener Innenstadt sowie die benachbarten Stadtteile.

Einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten die zahlreichen Grünanlagen und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Der nahegelegene Nordsternpark, verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die VELTINS-Arena als Heimat des FC Schalke 04 bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt verbindet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Damit bietet sie beste Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

**Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle**

## Other information

**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.

**Property ID: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - 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)**