

Gelsenkirchen - Erle

# Dreigiebelhaus mit Kamin, Wintergarten & Südgrundstück

Property ID: 26075006



**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 681 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - 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: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## At a glance

Property ID	26075006	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	House	Corner terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2007
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	124.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.06.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## The property



Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - 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

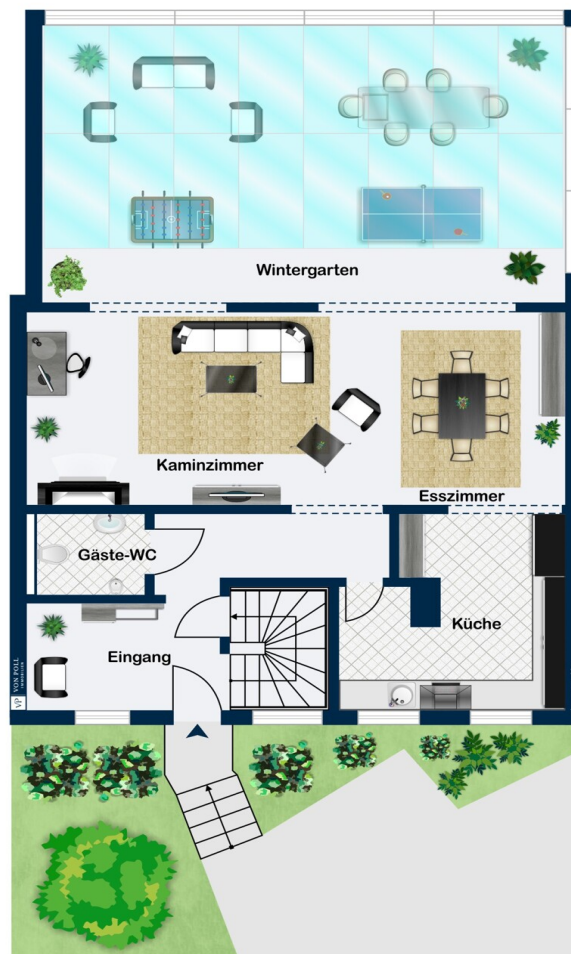
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

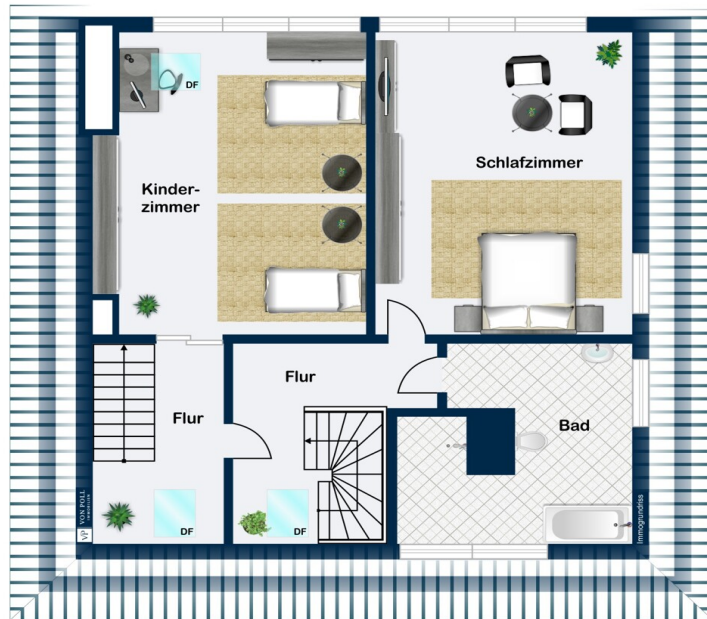
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

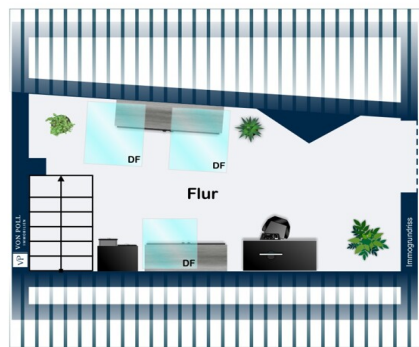
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

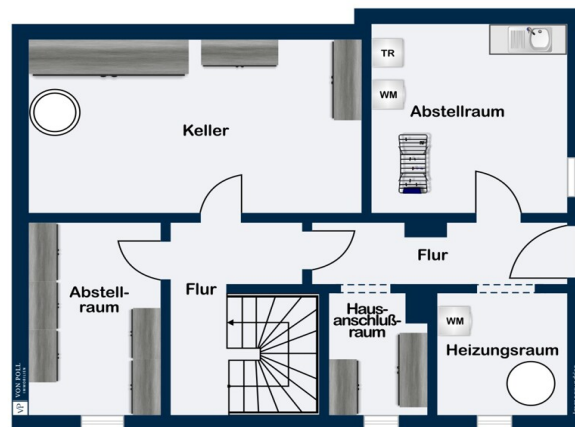
Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

## 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: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

## **A first impression**

Dieses Dreigiebelhaus in begehrter Lage von Gelsenkirchen-Erle wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2000 umfassend umgebaut und aufgestockt. Es bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen mit viel Gestaltungsspielraum. Herzstück der Immobilie ist der außergewöhnlich großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin und angrenzendem Wintergarten – ein Bereich, der mit seinem offenen Raumgefühl und dem herrlichen Blick in den sonnigen Garten auf Anhieb überzeugt.

Der ebenfalls im Zuge der Umbaumaßnahmen entstandene Wintergarten aus dem Jahr 1999 verfügt über große Glaselemente mit integrierten Zugangstüren sowie eine automatische Beschattungs- bzw. Verdunkelungsanlage, die für hohen Wohnkomfort sorgt.

Das ca. 479 m<sup>2</sup> große Kaufgrundstück mit Süd-Ausrichtung schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Terrasse, gepflegte Gartenflächen sowie mehrere Garagen und zusätzliche Stellmöglichkeiten unterstreichen den attraktiven Gesamtcharakter dieser Immobilie.

Die im Jahr 2000 umfassend sanierte Immobilie verfügt über eine gute bauliche Basis. Aktuell sind vor allem optische Auffrischungen erforderlich, wodurch sich Käufern die Chance bietet, dem Haus mit überschaubarem Aufwand neuen Glanz zu verleihen und eigene Wohnideen umzusetzen.

**Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

## **Details of amenities**

### **Gehobene Ausstattung**

- **Komplette Modernisierung und Umbau (2000)**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster | tlw. als Sprossenfenster und tlw. Giebelfenster in dreieckiger Form (2000)**
- **Klinker-/Putzfassade**
- **Dreigiebeldach mit Betondachsteinen (2000)**
- **XL-Wintergarten mit automatischer Verdunklung (2000)**
- **Gäste-WC**
- **Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Wanne, WC und Waschbecken**
- **Aufwendige Dachkonstruktion mit herrlichen Giebelfestern zum Garten**
- **Dachflächenfenster mit Außenrollläden**
- **Solaranlage für Warmwasser (nicht angeschlossen)**
- **Gaszentralheizung (2007) mit Konvektoren**
- **2 Stellplätze vor dem Haus**
- **2 neuere Garagen als PKW-Stellplatz**
- **1 ältere Garage als Gartenschuppen**

**Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Stadtteil Erle der Gelsenkirchen. Die Straße „Wildbahn“ ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen, wodurch sich ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld ergibt. In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Erle bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Gastronomie.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung. Auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind gegeben. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Naherholungsgebiet rund um die Rungenberghalde, das zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A52 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit verbindet.

**Property ID: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - 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: 26075006 - 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)**