

Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Neuwertige Eigentumswohnung mit Traumgarten

Property ID: 26075007



PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

- 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: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

At a glance

Property ID	26075007	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 86 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1954	Modernisation / Refurbishment	2015
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 20 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	104.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.05.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

The property



Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

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

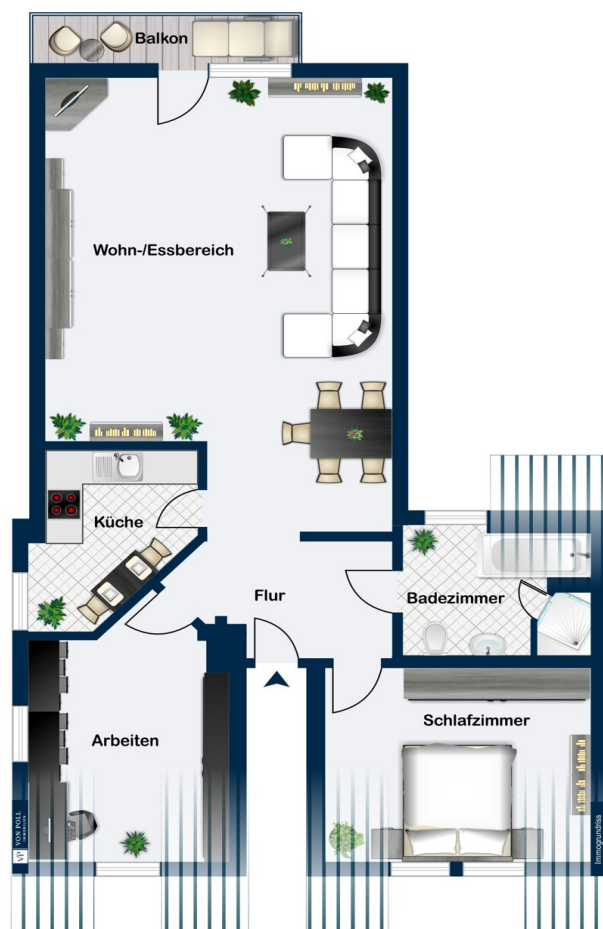
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

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: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

A first impression

Diese ansprechende Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den sehr guten Pflegezustand sowie ein wohnliches Gesamtambiente.

Die ca. 86 m² Wohnfläche wurden im Jahr 1994 im Zuge eines hochwertigen Ausbaus neu geschaffen und bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der ein besonderes Highlight darstellt: Eine praktische Treppe führt Sie direkt in den liebevoll angelegten, herrlichen Garten – ein echtes Plus an Lebensqualität, das sowohl Erholung als auch gesellige Stunden im Freien ermöglicht.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für funktionales Arbeiten und lässt sich optimal in den Alltag integrieren.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad präsentiert sich komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne – ideal für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag.

Zusätzlichen Stauraum bieten mehrere Kellerräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Eine Garage sowie weitere Stellplätze direkt

davor sorgen für komfortables und sicheres Parken.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie mit charmantem Charakter, die durch ihre durchdachte Aufteilung, den schönen Gartenbezug und die ruhige Wohnsituation sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Details of amenities

- Sehr gepflegte Immobilie
- Sehr gepflegte Aussenanlagen
- Herrlicher Garten
- Wohnung 1994 neu ausgebaut
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Parkettboden und Fliesen
- Gas- Etagenheizung aus 2015
- Klimaanlage im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- Balkon mit Blick in den Garten

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

All about the location

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf. Diese Lage zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre aus.

Ückendorf hat sich in den vergangenen Jahren zu einem kreativen Hotspot entwickelt. Insbesondere rund um die Bochumer Straße haben sich zahlreiche Cafés, Ateliers und kleine Manufakturen angesiedelt, die dem Viertel einen besonderen Charme verleihen. Ein kulturelles Highlight ist die Heilig-Kreuz-Kirche, die heute als außergewöhnliche Veranstaltungs- und Eventlocation genutzt wird und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über nahegelegene Bus- und Straßenbahnlinien besteht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in benachbarte Städte des Ruhrgebiets. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen und Autobahnen wie die A40 und A42 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was insbesondere für Berufspendler von Vorteil ist.

Für Erholung und Freizeit bieten sich verschiedene Grünflächen in der Umgebung an. Der nahegelegene Wissenschaftspark Gelsenkirchen mit seinem weitläufigen Gelände und dem idyllischen Park lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Entwicklung, guter

Infrastruktur und wachsender Attraktivität – ein interessanter Standort sowohl für
Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf zukünftiges
Wertsteigerungspotenzial.

Property ID: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

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: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

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