

Gelsenkirchen - Beckhausen

Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Sackgassenlage

Property ID: 26075018



PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 171 m²

Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

- **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: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

At a glance

Property ID	26075018
Living Space	ca. 130 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	325.000 EUR
House	Terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	14.12.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	141.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

The property



Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

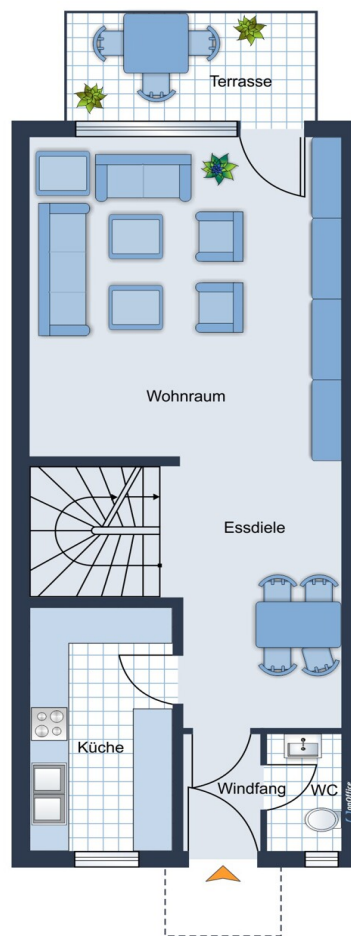
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

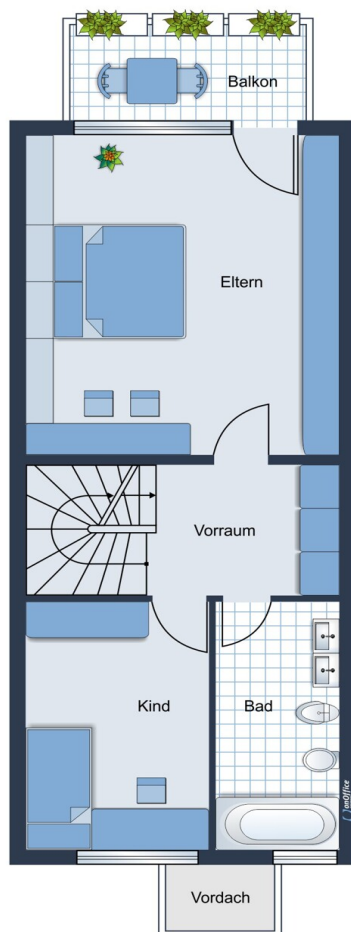
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

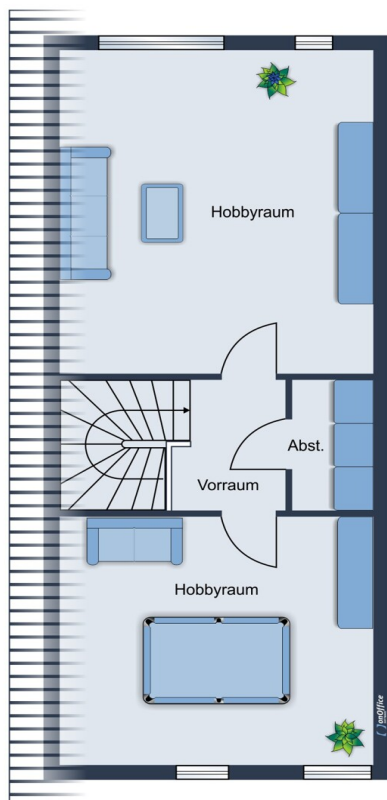
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

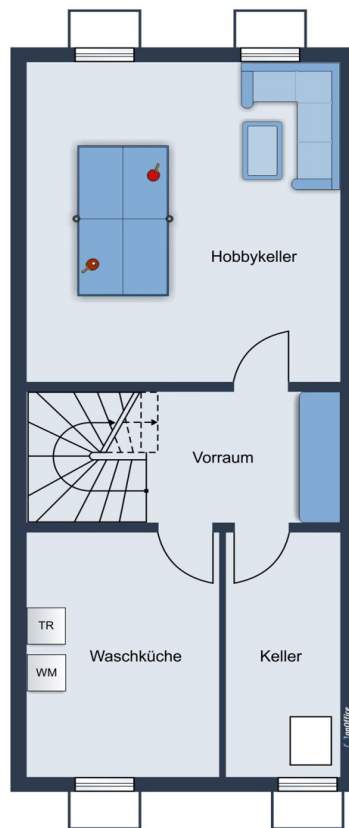
Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

A first impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich in angenehm ruhiger Sackgassenlage und bietet mit rund 130 m² Wohnfläche auf drei Etagen viel Platz für Familien und alle, die sich ein großzügiges Zuhause mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wünschen.

Das Haus wurde seit seiner Errichtung durchgehend als Familienwohnhaus genutzt und verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer. Auf den beiden Schlafetagen steht jeweils ein Badezimmer zur Verfügung, sodass auch im Familienalltag kurze Wege und ein hohes Maß an Komfort gegeben sind.

Das ca. 171 m² große Grundstück bietet einen kleinen, geschützten Garten, der sich ideal als Rückzugsort, Spielfläche oder gemütlicher Platz für entspannte Stunden im Freien eignet. Eine Garage auf dem Gemeinschaftsgrundstück gehört ebenfalls zum Angebot.

Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaut Keller. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Kellerbar, die bereits viele gesellige Abende erahnen lässt und sich auch künftig vielseitig nutzen lässt.

Nach vielen Jahren als liebevoll genutzter Familienwohnsitz darf die Immobilie nun einen frischen Wind erhalten. Ausstattung und Gestaltung entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bieten neuen Eigentümern damit die ideale Gelegenheit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und das Haus Schritt für Schritt nach den persönlichen Vorstellungen zu modernisieren.

Ein Zuhause mit solider Basis, familienfreundlicher Raumaufteilung und viel Potenzial für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern ihren eigenen Wohnstil verwirklichen möchten.

Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

Details of amenities

- Private ruhige Sackgassenlage
- Klinkerfassade
- Nachtspeicherheizung
- Fenster mit Doppelverglasung
- 4 Schlafzimmer
- Balkon und Terrasse
- Schöner kleiner Garten

Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Gelsenkirchen-Beckhausen, einem gewachsenen und überwiegend wohnlich geprägten Stadtteil im Westen der Stadt. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Wohnbebauung und eine vergleichsweise ruhige Wohnlage aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote, sind im Stadtteil gut erreichbar. Insbesondere entlang der nahegelegenen Horster Straße steht eine vielfältige Infrastruktur zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft. Über Bus- und Straßenbahnverbindungen bestehen gute Anbindungen in Richtung Gelsenkirchen-Buer, Horst und in weitere Stadtteile. Für Berufspendler und Autofahrer bietet die Lage ebenfalls eine gute Ausgangssituation: Über das umliegende Straßennetz sowie die nahegelegenen überregionalen Verkehrsachsen lassen sich die umliegenden Städte des Ruhrgebiets komfortabel erreichen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Standort sowohl für Familien und Paare als auch für Berufspendler attraktiv.

Property ID: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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