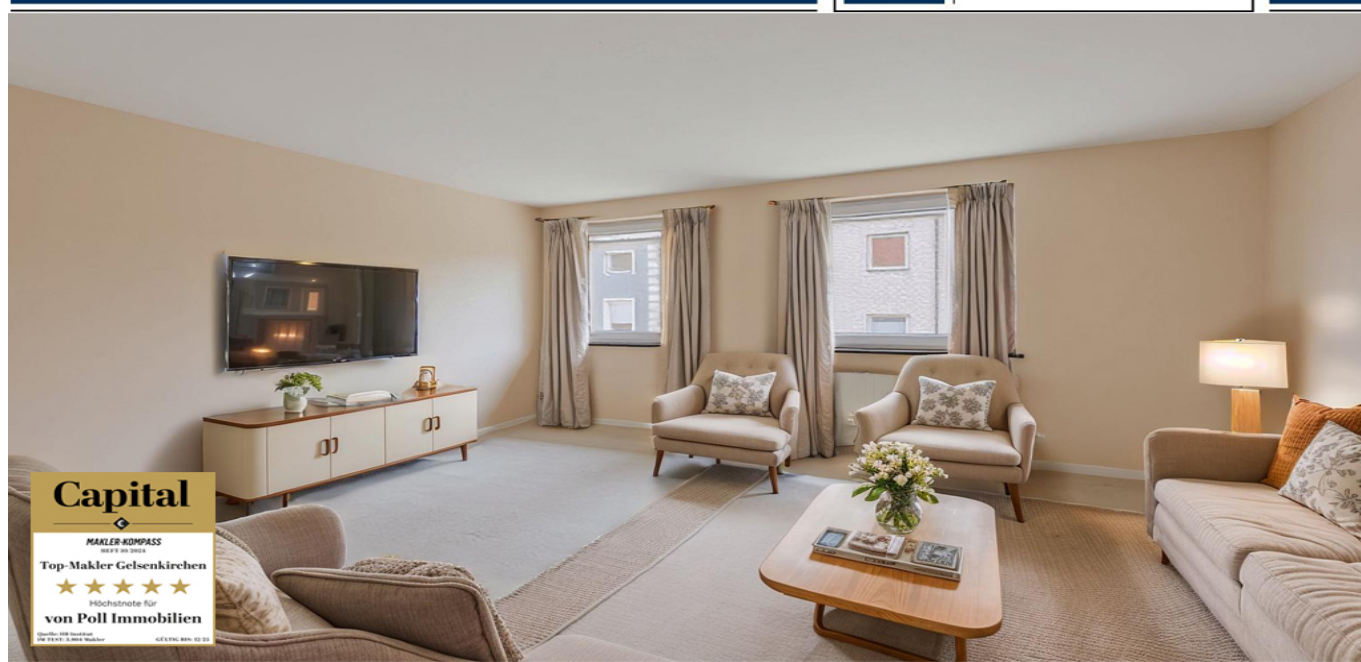


Gelsenkirchen – Erle

## Encantador condominio con garaje en una tranquila calle lateral.

Número de propiedad: 25075053



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

PRECIO DE COMPRA: 89.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,54 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## De un vistazo

Número de propiedad	25075053
Superficie habitable	ca. 53,54 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	89.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	29.10.2025
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	150.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propiedad



Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propiedad





Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propiedad



Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propiedad





Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propiedad



Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propiedad

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](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)

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Una primera impresión

Este apartamento, impecablemente cuidado, se encuentra en la segunda planta de un edificio multifamiliar de 1964. Cuenta con una distribución bien pensada, habitaciones luminosas y una atractiva ubicación en Gelsenkirchen-Erle. Los aproximadamente 53 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en 2,5 habitaciones con múltiples opciones de uso. El luminoso salón invita a relajarse, mientras que el dormitorio ofrece un espacio cómodo. Una pequeña habitación adicional es ideal para guardar cosas. El baño se modernizó en 2019 para facilitar el acceso, y la cocina ofrece amplio espacio para sus ideas culinarias. Una ventaja especial es el garaje anexo al edificio, incluido en el precio de compra. La ubicación se beneficia de una excelente infraestructura: tiendas, colegios, guarderías y médicos están a poca distancia. Las conexiones de transporte público también son excelentes, lo que permite un rápido acceso al centro de Gelsenkirchen y a las ciudades circundantes de la región del Ruhr. Esta propiedad combina comodidad, un diseño funcional de las habitaciones y una ubicación céntrica, ideal para personas solteras, parejas o inversores con visión de futuro. Para más información, póngase en contacto con nuestros asesores inmobiliarios.

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Detalles de los servicios

### PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Elektro
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage mit elektrischem Garagentor im Innenhof

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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