

Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Neuwertige Eigentumswohnung mit Traumgarten

Número de propiedad: 26075007



PRECIO DE COMPRA: 219.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

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

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

De un vistazo

Número de propiedad	26075007	Precio de compra	219.000 EUR
Superficie habitable	ca. 86 m ²	Piso	Ático
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2015
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1954	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 20 m ²
		Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	104.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.05.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

La propiedad



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

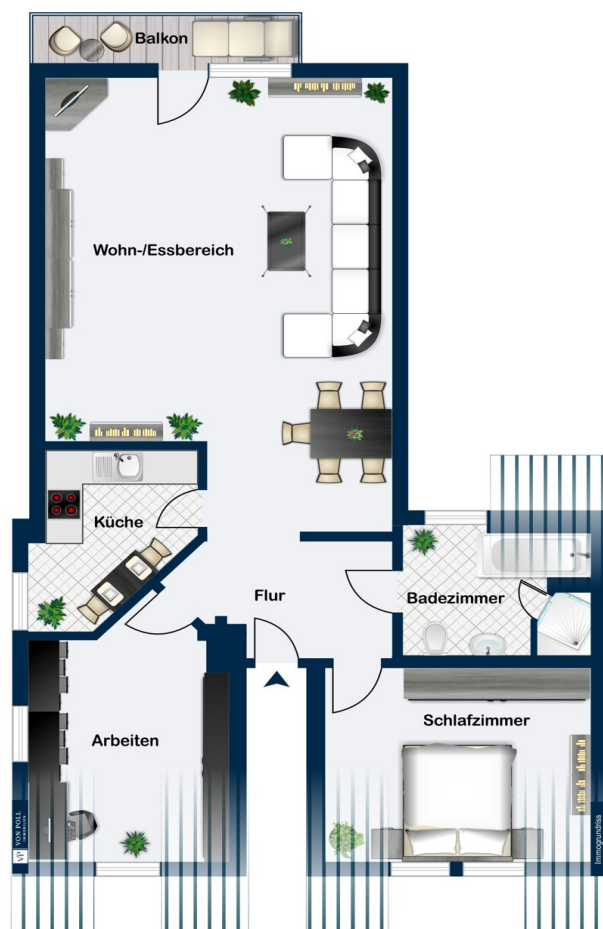
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com