

Gelsenkirchen / Erle - Erle

Sanierte Eigentumswohnung mit Balkon in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26075009



PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,98 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26075009	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 75,98 m²	Type	Etage
Étage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2003
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1928	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	76.16 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.10.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

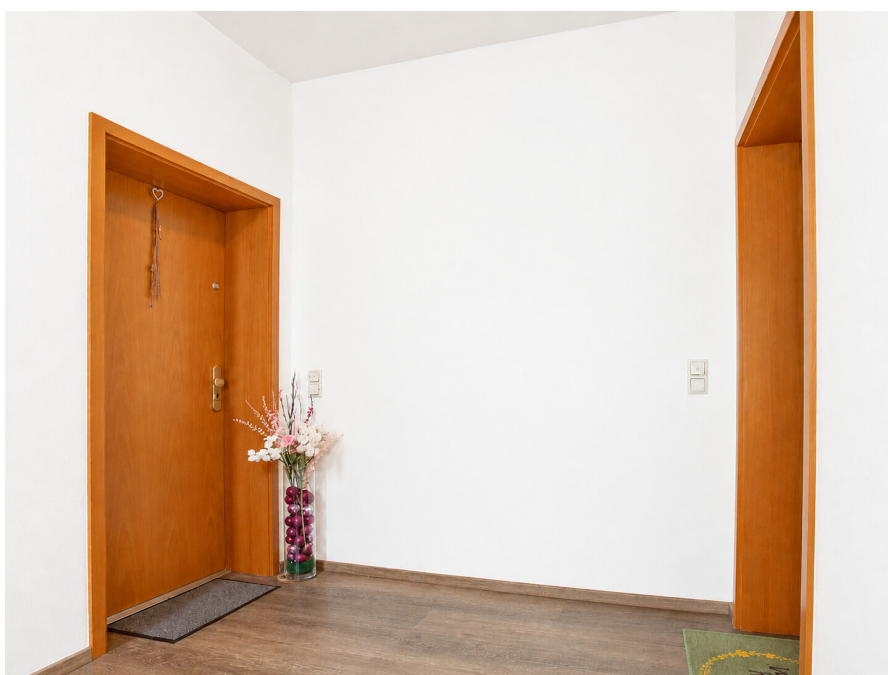
CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



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

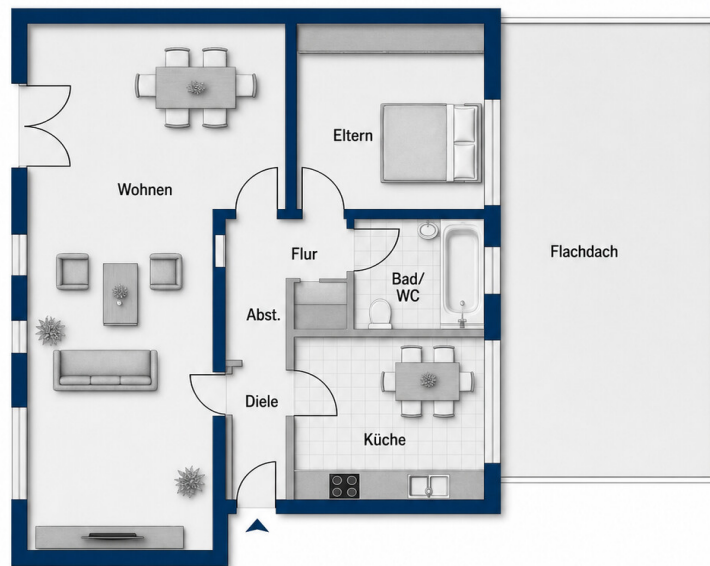
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

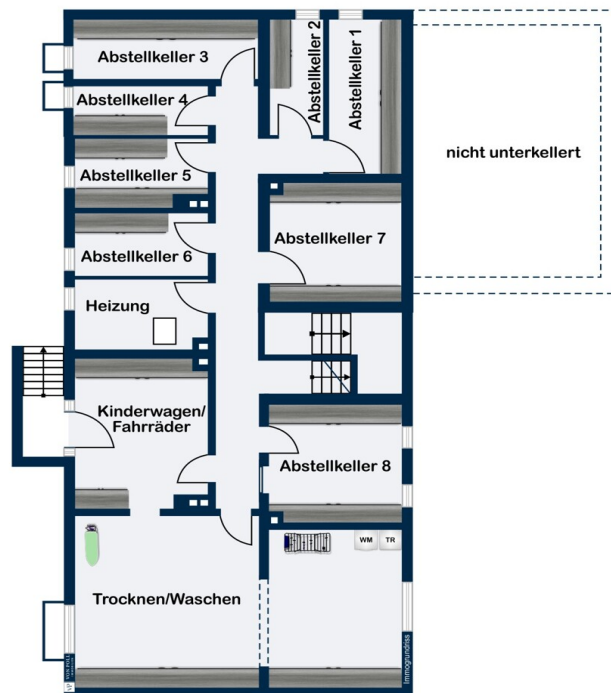
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Une première impression

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1928 mit insgesamt acht Wohneinheiten. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2003 wurde das Gebäude auf einen modernen Wohnstandard gebracht und verbindet heute den besonderen Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund 76 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten und großzügigen Grundriss. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den ruhig gelegenen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum und rundet das funktionale Wohnkonzept ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Nähere Informationen zum Mietverhältnis stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine attraktive Wohnlage, eine solide Gebäudesubstanz und einen gelungenen Grundriss legen.

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Détails des commodités

Kernsanierung 2003

- **Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Rauhputz**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden**
- **Fliesen- und Laminatboden**
- **Gas-Zentralheizung (aus 2002)**
- **Altengerechtes Duschbad**
- **Sonniger Balkon mit hübschem Blick in den Garten**
- **Gepflegte Außenanlage**

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage von Gelsenkirchen-Erle. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohngebieten im Gelsenkirchener Norden und überzeugt durch seine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine hohe Wohnqualität im Alltag. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 sowie die Bundesstraße B226 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Zudem gewährleisten Bus- und Straßenbahnverbindungen eine gute Anbindung an die Gelsenkirchener Innenstadt sowie die benachbarten Stadtteile.

Einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten die zahlreichen Grünanlagen und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Der nahegelegene Nordsternpark, verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die VELTINS-Arena als Heimat des FC Schalke 04 bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt verbindet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Damit bietet sie beste Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26075009 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com