

Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ein Haus voller Möglichkeiten | Reihenendhaus mit Garten und Garage auf Erbpachtgrundstück

CODE DU BIEN: 26075017



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100,84 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 290 m²

CODE DU BIEN: 26075017 - 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: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26075017
Surface habitable	ca. 100,84 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1988

Prix d'achat	239.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	73.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



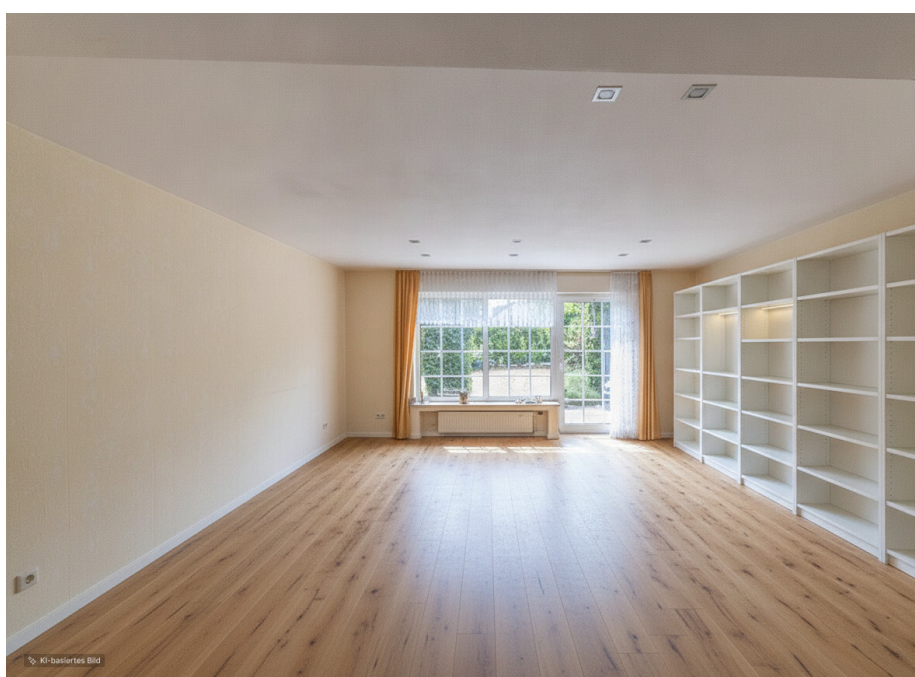
CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



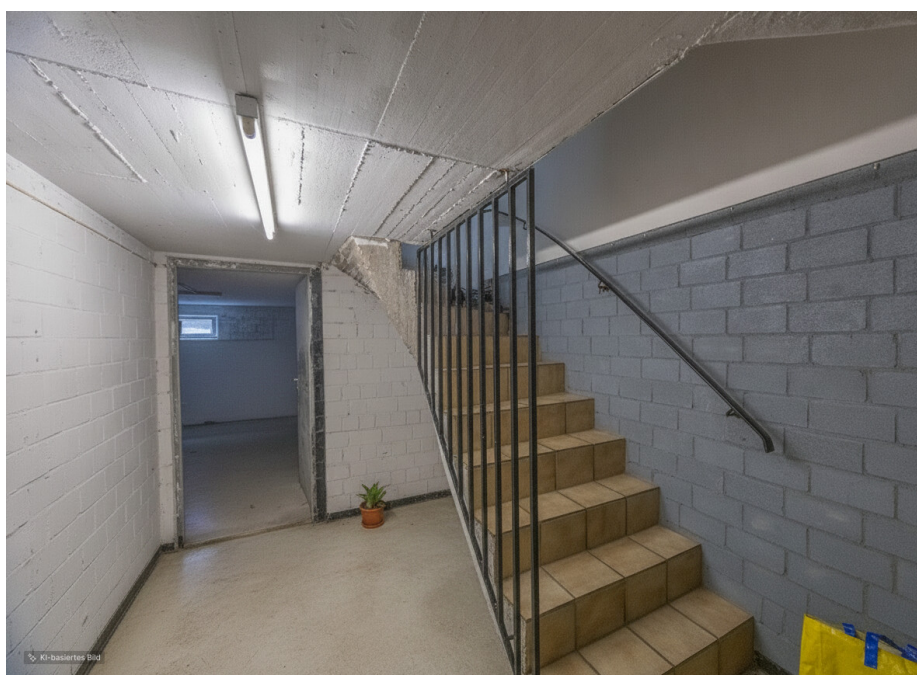
CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La propriété

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

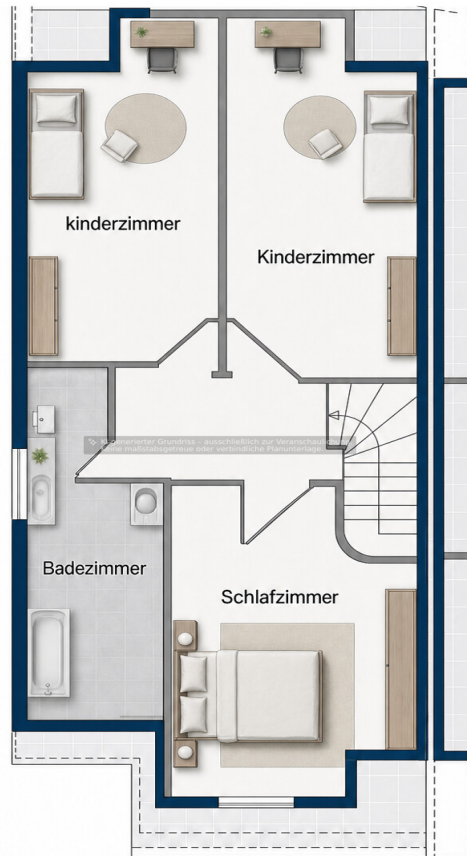
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

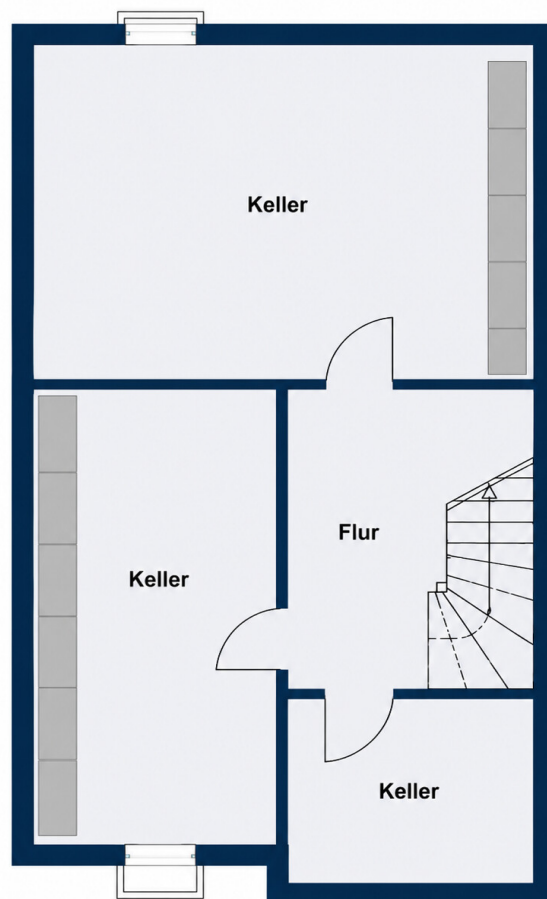
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODE DU BIEN: 26075017 - 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: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Une première impression

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1988 bietet Familien eine solide Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf einem ca. 290 m² großen Grundstück stehen rund 100 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 52 m² Nutzfläche im Keller zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben, persönliche Rückzugsbereiche und praktische Abstellmöglichkeiten.

Der Grundriss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann im Zuge einer Sanierung an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden. Besonders Familien, die Wert auf eine individuelle Gestaltung legen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten, finden hier interessantes Potenzial. Der Keller erweitert das Raumangebot deutlich und bietet Platz für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerflächen.

Der Garten schafft einen geschützten Bereich zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien. Durch die Lage als Reihenendhaus profitiert das Grundstück zudem von einer angenehmen Position innerhalb der Häuserzeile. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig wurden mit der im Jahr 2021 erneuerten Heizungsanlage bereits wichtige technische Voraussetzungen geschaffen. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse B aus.

Das Grundstück ist ein Erbbaurechtsgrundstück. Der derzeitige Erbbauzins beträgt monatlich 175,95 Euro. Für Käufer wichtig: Der Erbpachtgeber gestattet eine Finanzierung der Immobilie mit einer Beleihung von bis zu 75 %. Insgesamt bietet dieses Haus eine interessante Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit Garten, großzügigen Nebenflächen und individuellem Entwicklungspotenzial suchen.

CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Détails des commodités

Reihenendhaus

Baujahr 1988

Ca. 100 m² Wohnfläche

Ca. 52 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller

Ca. 290 m² Grundstücksfläche

Sanierungsbedürftiger Zustand

Potenzial zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Garten

Geschützter Bereich zum Spielen und Entspannen

Garage

Zusätzlicher Pkw-Stellplatz

Heizungsanlage aus dem Jahr 2021

Energieeffizienzklasse B

Erbbaurechtsgrundstück

Monatlicher Erbbauzins: 175,95 Euro

Keller geeignet für Hobby, Hauswirtschaft, Vorräte und Lagerflächen

Besonders geeignet für Familien

Großzügige Nebenflächen

Individuelles Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gräftesiedlung im Gelsenkirchener Stadtteil Erle. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt und bietet insbesondere Familien eine angenehme Wohnatmosphäre. Der verkehrsberuhigte Bereich unterstreicht den ruhigen Charakter der Lage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie die vielseitigen Angebote entlang der Cranger Straße sind gut erreichbar. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Anbindung an Buer, die Gelsenkirchener Innenstadt und weitere Stadtteile. Auch die Autobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine ausgewogene Lage für alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26075017 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26075017 - 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