

Gelsenkirchen – Ückendorf

?????????? ???? ?????????? ?? ???? ?????? ?????????? ??  
?????????? ???? ?????? ?????? ??? ??????

????????? ??????????: 25061043



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

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 99 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ??? ????

????????? ??????????	25061043
???????????	ca. 99 m <sup>2</sup>
?????????	3.5
????? ????????????	1985
????? ????????????	1 x ?????????? ????
	???????????

????? ????????	389.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????	???????????????????
	???????????????

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ?????:???????	???????????
???????????????	01.02.2032
???????????????????	
???????? ???	
???? ?????:???????	???????????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ????????	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	C
???????????????	
???????????	
???? ?????:???????	1985
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



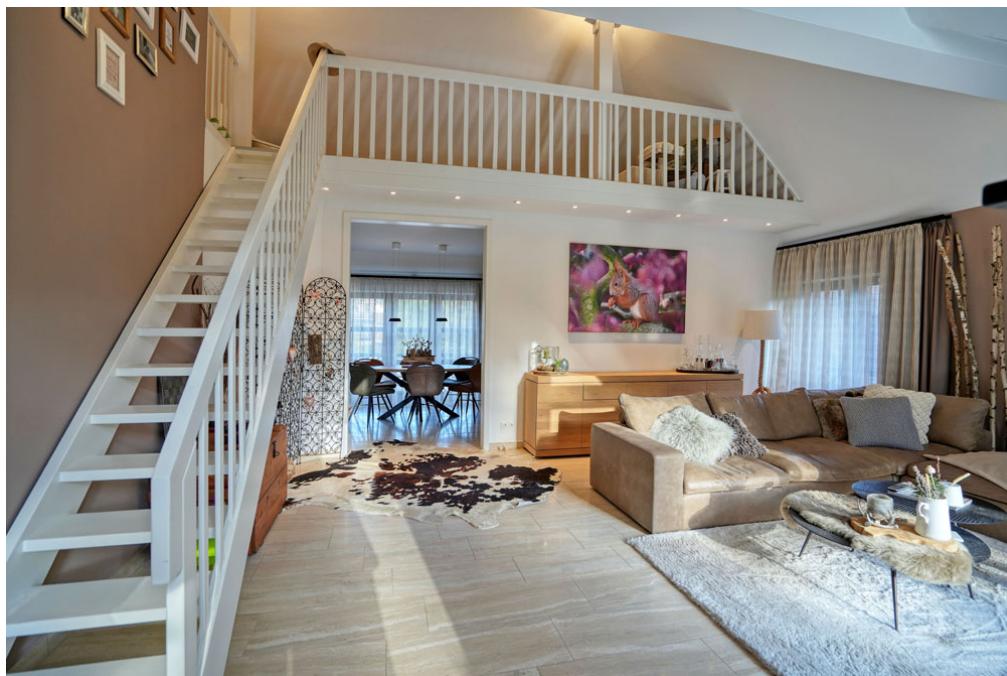
???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



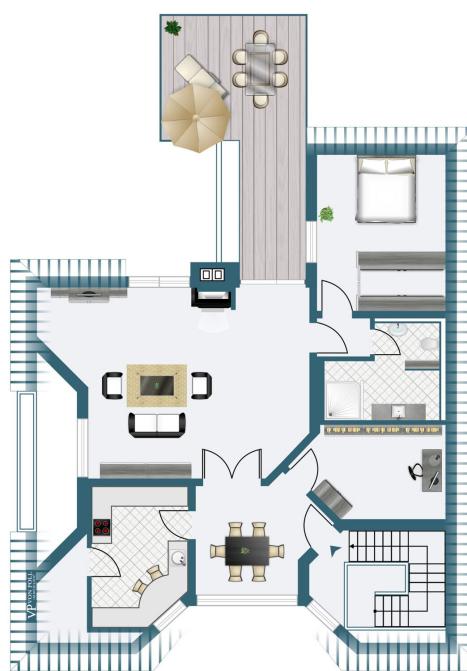
???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????



???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

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



????????? ?????????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

????? ?? ??????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????  
????? ?????? ??? ?????????? ??????????. ????????????, ??? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????  
????????? ??? ??? ?????? ??????. ????? ??? ????? ?????????? ?????????? ? ?????????  
??????, ?? ?????? ??????. ? ?????? ??? ?????????????? ?????? ? ?????????? ???  
?????????, ?? ??????. ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????????? ???, ?????????????? ???  
????? ?????????? ??? ??????????. ? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???, ???  
????????? ?????? ??? ??????????, ??? ?????????????? ???????????????. ? ??????  
????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??? ??????????????. ?? ??????  
????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ????. ??? ?????????? ?????????? ???  
????? ?? ??????? ? ?????? ??????????. ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?????????? ????

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## ????????????? ??? ??????

- Außenwände des Hauses mit Wärmedämmung und Klinker
- Bodenbelag Naturstein und Echtholzdielen, im Bad Fliesen
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche mit Vollausstattung
- Große Dachterrasse mit Bangkirai-Belag

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

??? ??? ??? ??????????

Das gepflegte Zweifamilienhaus mit dieser Wohnung liegt in einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt im Süden Gelsenkirchens an der Stadtgrenze zu Bochum. Ückendorf ist ein Stadtteil zwischen Urbanität und großzügigen Grünflächen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit lockerer Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Von-Wedelstaedt-Park.

Die Immobilie hat über die Autobahn A40 eine gute überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Haltestelle der Straßenbahn ist fußläufig erreichbar.

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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