

Gelsenkirchen – Ückendorf

Wohnen für Familien: Lichtdurchflutetes Reihenhaus in ruhiger Spielstraße

????????? ??????????: 25075063

**Capital**MAKLER-KOMPASS
BEST 10 2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 2.000 Makler

GÜLTIG BIS: 12/23

www.von-poll.de

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 200 m²

??????? ????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25075063	???? ??????	430.000 EUR
???????????	ca. 130 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4.5		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1.5	?????????	????????
????? ?????????????	2017	?????????????	
????? ?????????????	2 x ?????????????	????????	?????????, WC
	????? ?????????????		?????????????, ?????

??????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	72.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.12.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ???????????	B
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2017

??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



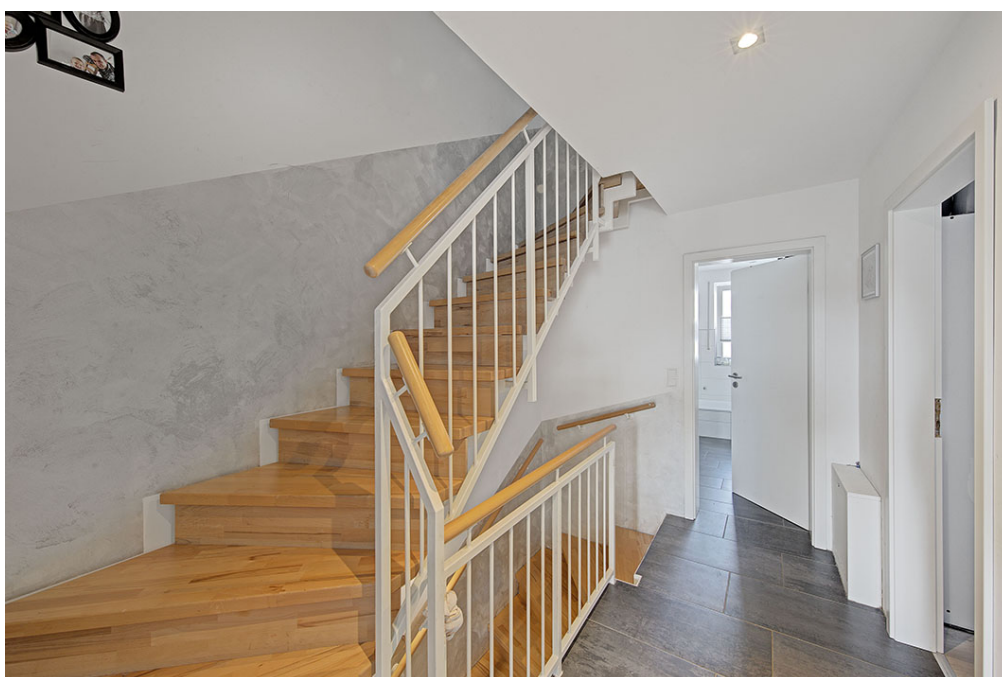
??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ???????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



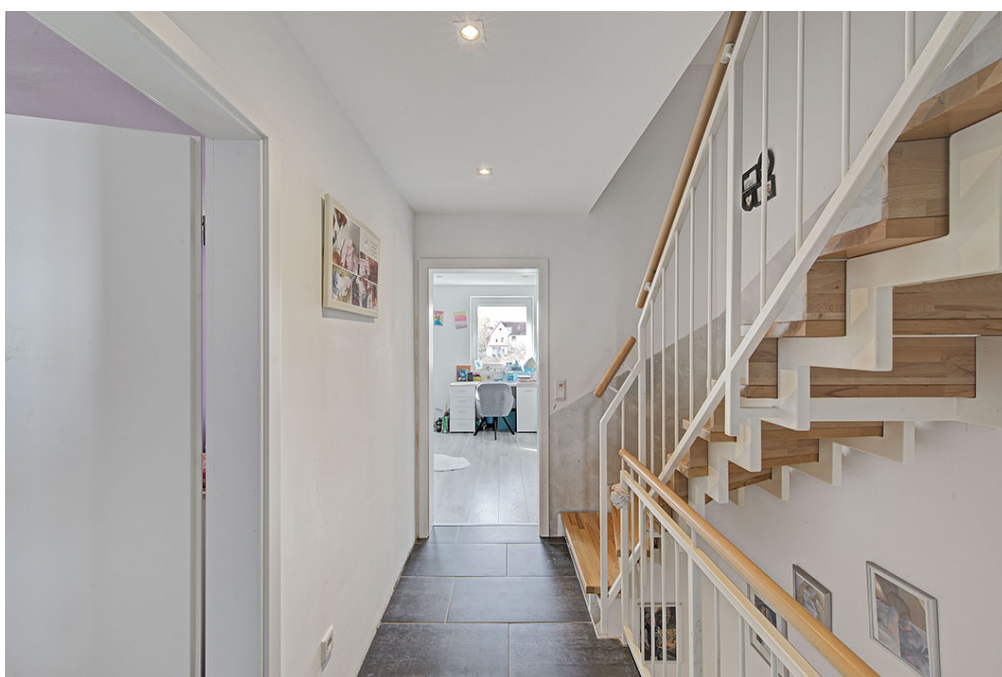
??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 bietet mit einer Wohnfläche von rund 130 m² auf einem ca. 200 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Die Immobilie erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss sowie einen über eine ausziehbare Treppe erreichbaren Spitzboden. Ein Keller ist nicht vorhanden, jedoch stehen ausreichend Abstellflächen zur Verfügung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Dielenbereich, von dem aus Sie in den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich gelangen. Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander. Von hier aus betreten Sie die Terrasse mit anschließendem Garten, der sich ideal für entspannte Stunden, spielende Kinder oder gesellige Treffen im Freien eignet.

Das Obergeschoss beherbergt zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein komfortabel ausgestattetes Familienbad.

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres gemütliches Schlafzimmer sowie ein großzügiger Raum im Rohbauzustand. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben der untergebrachten Gastherme befinden sich hier auch Waschmaschine und Trockner. Zudem sind bereits Anschlüsse für den Einbau eines zusätzlichen Badezimmers vorhanden.

Der darüberliegende Spitzboden ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und kann bei Bedarf weiter ausgebaut werden. Hier eröffnen sich zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch die Außenanlage überzeugt: Der pflegeleichte Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Eigene Stellplätze direkt vor dem Haus gewährleistet komfortables Parken. Die Lage in einer ruhigen Spielstraße unterstreicht den familienfreundlichen Charakter dieses Wohnumfelds.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und attraktives Ausbaupotenzial. Die helle Gestaltung, der direkte Gartenbezug sowie die ruhige, familienfreundliche Lage machen das Objekt zu einem idealen Zuhause für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Eigenheim in entspannter Umgebung suchen.

??????? ???????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Gedämmtes Satteldach mit Betondachsteinen
- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung
- Solarunterstützung für die zentrale Warmwasserbereitung
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit manuellen o. elektrischen Rollläden
- Attraktive Metalltreppe mit Echtholzbelag
- Weiße Innentüren u. -zargen mit Edelstahl-Drückergarnitur
- Moderne Vinyl- und Fliesenböden
- Modernes Bad mit Badewanne sowie Dusche u. Gäste-WC
- 2 Außenstellplätze vor dem Haus

??????? ???????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Die Immobilie befindet sich in einer modernen Neubausiedlung, die sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von zeitgemäß errichteten Wohnhäusern, breiten Wegen und ansprechenden Grünflächen, die zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen.

Innerhalb der Siedlung leben überwiegend Familien, was sich in einem lebendigen, zugleich ruhigen und sicheren Wohnumfeld widerspiegelt. Ein neu errichteter Kindergarten direkt in der Siedlung sorgt für zusätzliche Attraktivität und kurze Wege für Familien mit Kindern.

Die Kombination aus moderner Wohnstruktur, guter Nachbarschaft und infrastrukturellen Vorteilen macht diese Lage zu einem äußerst ansprechenden Wohnstandort für Selbstnutzer und Familien.

??????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 72.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25075063 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

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

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com