

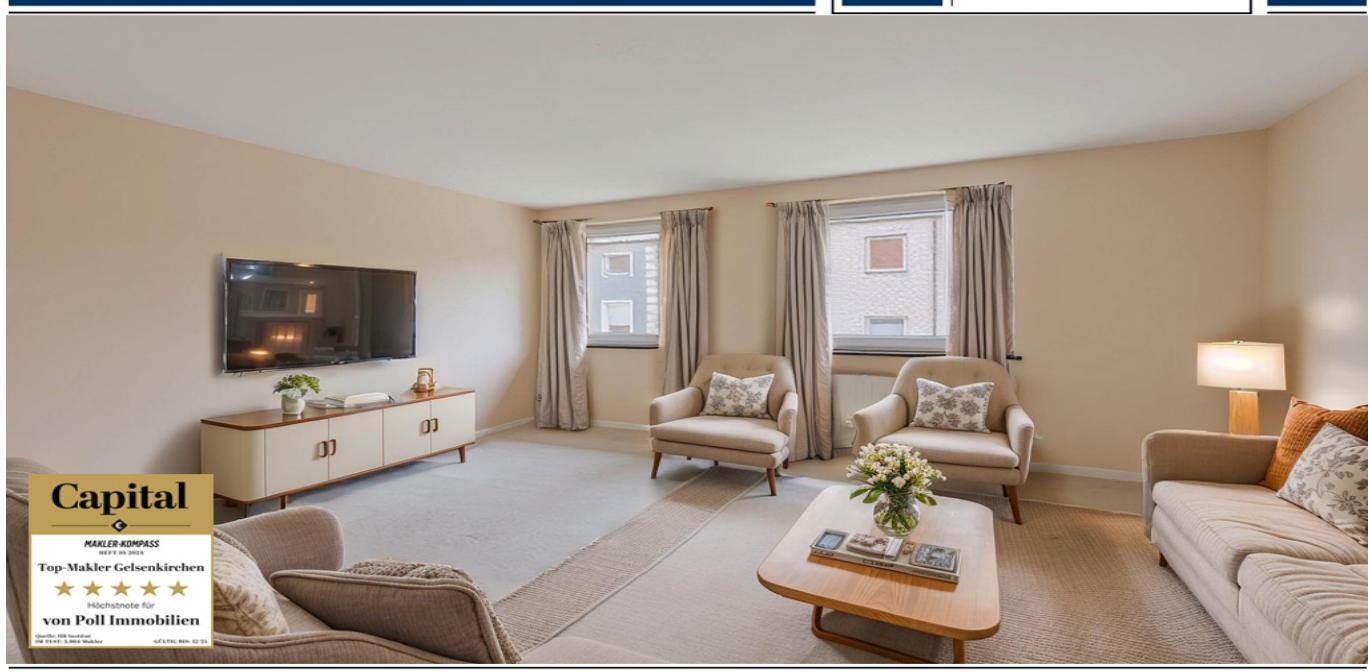
Gelsenkirchen – Erle

Charmante Eigentumswohnung mit Garage in ruhiger Seitenstraße

????????? ??????????: 25075053



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

????? ??????: 89.000 EUR • ??????????: ca. 53,54 m² • ??????: 2.5

?????? ?????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ??? ?????

????????? ??????????	25075053	????? ????????	89.000 EUR
???????????	ca. 53,54 m ²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1964	????? ??????????????	2007
????? ????????????	1 x ???????	???????	???????
		???????	???????

????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

???????????	???????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	???????????????
???????????????	29.10.2025
???????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	???????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	150.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
?????? ????????????	
???????????	
?????? ????????????	1964
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ??????



????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ????????



???????? ?????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ??????



????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ????????



???????? ?????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ??????



????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ????????

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

???????? ?????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

??? ????

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, helle Räume und ihre attraktive Lage in Gelsenkirchen-Erle.

Auf rund 53 m² Wohnfläche verteilen sich 2,5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während das Schlafzimmer eine angenehme Größe bietet. Ein zusätzlicher kleiner Raum eignet sich ideal als Abstellmöglichkeit.

Das Badezimmer wurde 2019 barrierearm modernisiert und die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Ideen. Ein besonderes Plus ist die Garage direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Lage besticht durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – so gelangt man zügig in die Gelsenkirchener Innenstadt und die umliegenden Ruhrgebietsstädte.

Diese Immobilie verbindet gemütliches Wohnen, funktionale Raumgestaltung und eine zentrale Lage – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger mit Weitblick.

Für weitere Informationen wenden Sie sich gern an unsere Immobilienberater.

????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Elektro
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage mit elektrischem Garagentor im Innenhof

????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Die Wohnung befindet sich in Gelsenkirchen-Erle, einem gefragten Stadtteil, der eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage auch für Paare und kleine Familien interessant.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie in die Nachbarstädte wie Herne, Herten und Essen. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 ist zudem das gesamte Ruhrgebiet bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen umliegende Grünflächen, Sportvereine sowie diverse Freizeitangebote.

???????? ?????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

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

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