Gelsenkirchen – Erle

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in gefragter Lage

***??????? ????????: 25075058***

**???? ??????: 369.000 EUR • ?????????: ca. 121 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 600 m²**

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

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

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25075058 |
| ????????? | ca. 121 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1934 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 369.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????? |

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.07.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 438.80 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1934 |

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

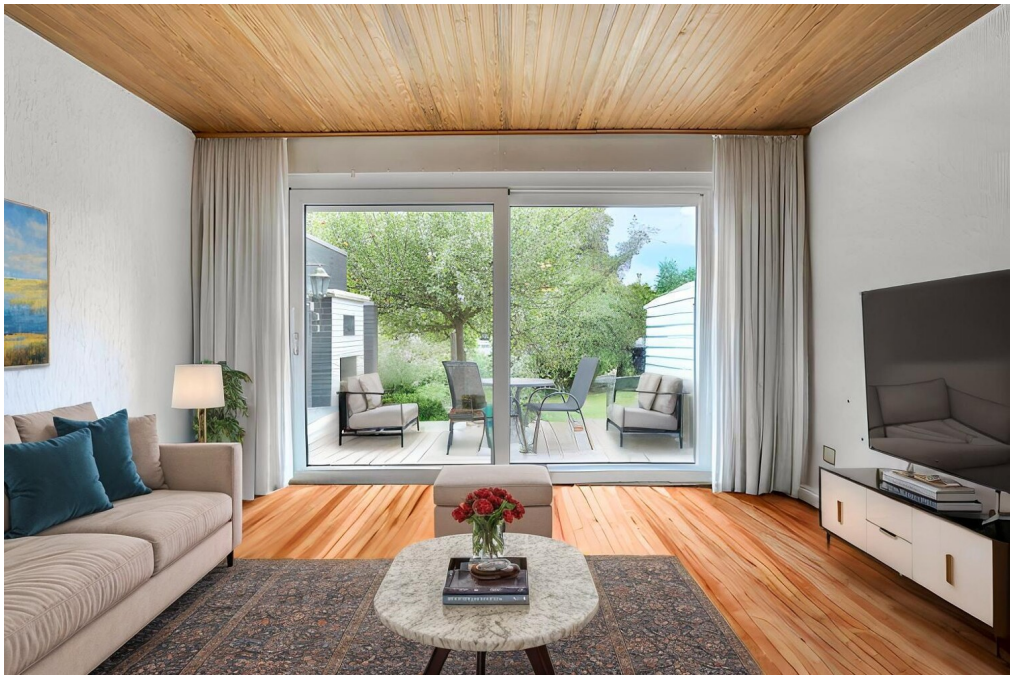
# ?? ???????

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????



**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

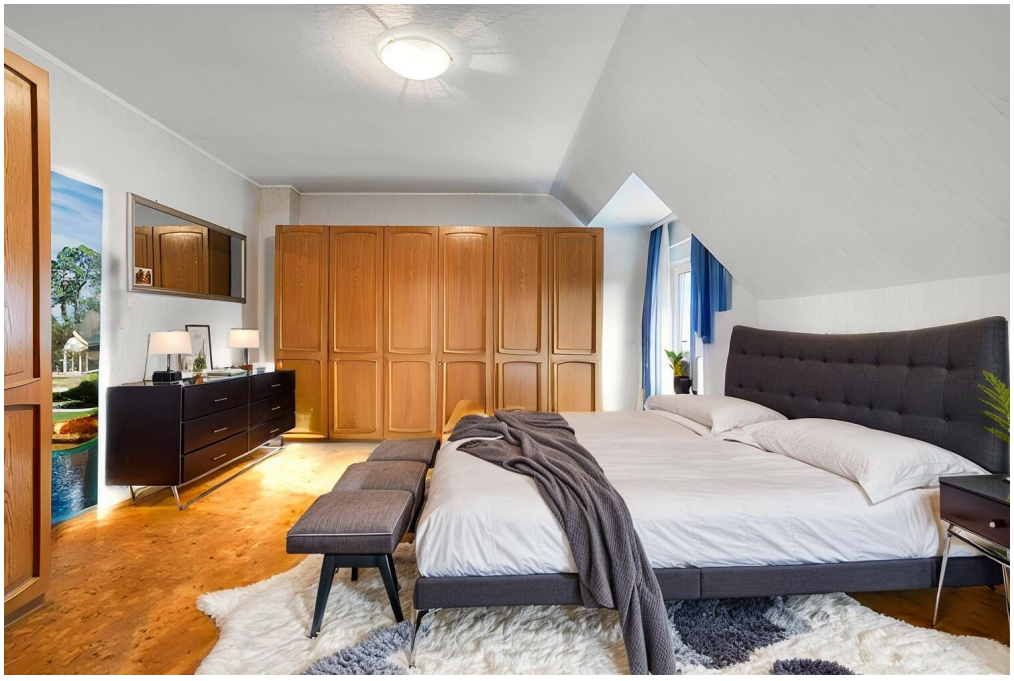
# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????



**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ?? ???????

??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

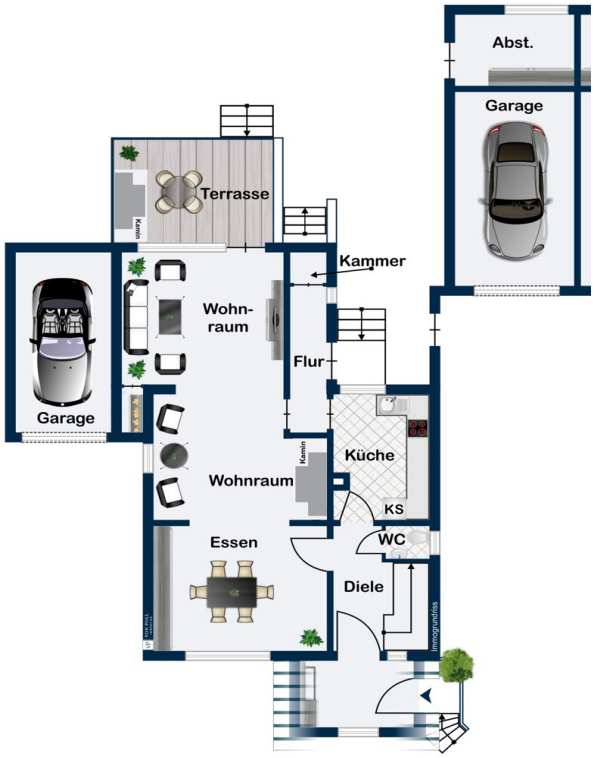
# ?? ???????

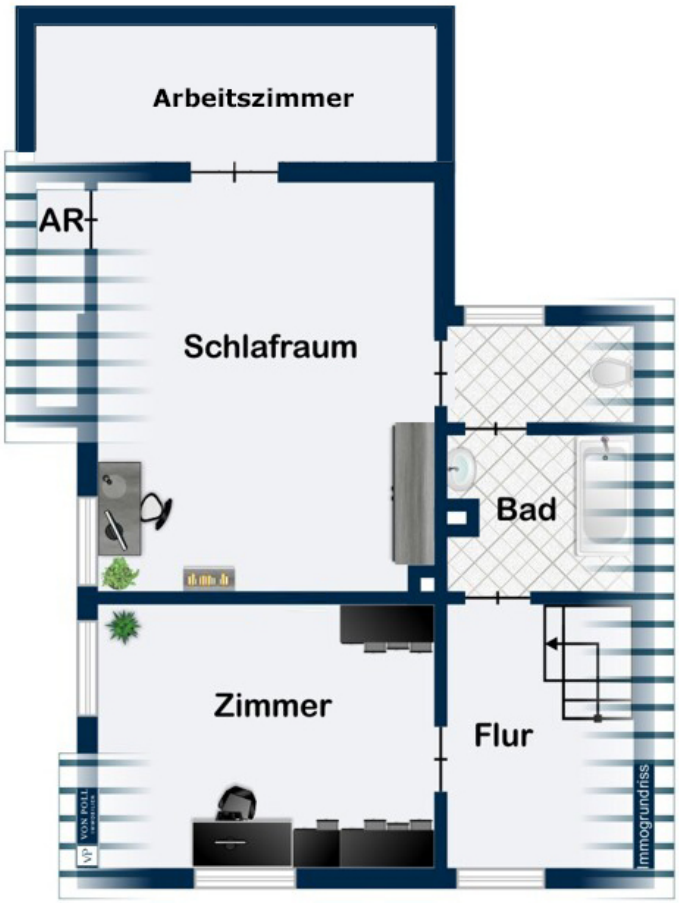
## ??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

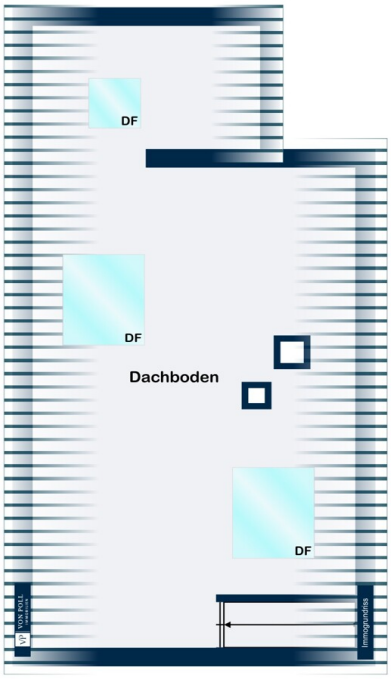
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# ??????




Arbeitszimmer
AR
Schlafraum
Bad
Zimmer
Flur
immogrundriss


DF
DF
Dachboden
DF

Keller
Sauna
WM
Bad
Keller
Abstellraum
Keller
Keller

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

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 überzeugt durch seinen besonderen Charakter, eine großzügige Grundstücksfläche von rund 600 m² sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² bietet es ausreichend Platz für Paare oder Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in ruhiger und beliebter Lage erfüllen möchten.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Dachgeschoss sowie einen über eine ausziehbare Treppe erreichbaren Spitzboden. Darüber hinaus ist das Gebäude voll unterkellert und verfügt über einen direkten Gartenzugang sowie eine Kellerausgangstreppe.

Im Erdgeschoss erwarten Sie klassische Grundrissstrukturen mit einem einladenden Wohn- und Essbereich mit Kachelkamin für gemütliche Abende. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse, die durch ihre Lage oberhalb des Gartens einen besonders schönen Blick ins Grüne bietet. Im Obergeschoss stehen aktuell zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Ein vormals vorhandener Balkon wurde zu einem zusätzlichen Zimmer umgebaut, das heute als Arbeitszimmer genutzt wird – ideal für Homeoffice oder individuelle Wohnwünsche. Der Spitzboden bietet weiteres Ausbaupotenzial und könnte bei entsprechender Umgestaltung noch besser in die Wohnräume integriert werden.

Besonders hervorzuheben sind die Außenanlagen: Der große Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Eine Einzelgarage sowie die Hälfte einer Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Ein nachträglich errichteter Windfang ergänzt das Haus um einen praktischen Eingangsbereich.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Gelegenheit für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Fazit:
Ein Haus mit viel Potenzial, großzügigem Grundstück und hervorragender Lage – perfekt für alle, die ein charmantes Eigenheim suchen und Freude daran haben, es Schritt für Schritt nach den eigenen Wünschen zu modernisieren.

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

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

NORMALE AUSSTATTUNG
- Satteldach mit Betondachsteinen
- Fassade mit Faserzement-Platten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (überwiegend älter)
- Windfang vor der Gebäudefront
- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Ältere Flachheizkörper
- Duschbad mit WC/Bidet/Waschbecken
- Kachelkamin im Wohnzimmer
- Außenkamin auf der Terrasse
- 1 Einzelgarage / 1/2 Doppelgarage

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

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

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohnstraße im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Erle. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, wodurch ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld entsteht.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und Apotheken sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten laden Grünanlagen, Spielplätze sowie das nahegelegene Sportparadies und der Golfclub Schloss Horst ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien gesichert. Über die Bundesstraße B224 sowie die Autobahnen A2 und A42 erreichen Sie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell und unkompliziert.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für ein komfortables und angenehmes Wohnen.

**??????? ????????: 25075058 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 438.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**??????? ????????: 25075058 - 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