

Gelsenkirchen - Erle

# Dreigiebelhaus mit Kamin, Wintergarten & Südgrundstück

Αριθμός ακινήτου: 26075006



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 449.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 681 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

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

Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>26075006</b>	???? ??????	<b>449.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	??????????	<b>Käuferprovision</b>
????? ??????	????????????? ??????		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????	<b>5</b>		<b>MwSt.) des</b>
?????????? ???	<b>2</b>		<b>beurkundeten</b>
?????????		???? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
?????????	<b>1</b>	???? ????????????	<b>2007</b>
???? ????????????	<b>1955</b>	????????? ????????????	???????
????? ????????????	<b>2 x ??????????? ??????</b>	???????	?????????, WC
	<b>?????????????, 3 x</b>		?????????????, ??????
	<b>???????</b>		?????, ????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ?	?????	?????? ???? ?????????	<b>124.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????? ????????????? ?????? ??	<b>02.06.2033</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>D</b>
???? ???? ?	?????	???? ???? ?????? ?? ? ????????? ?????????????	<b>1955</b>

Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 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

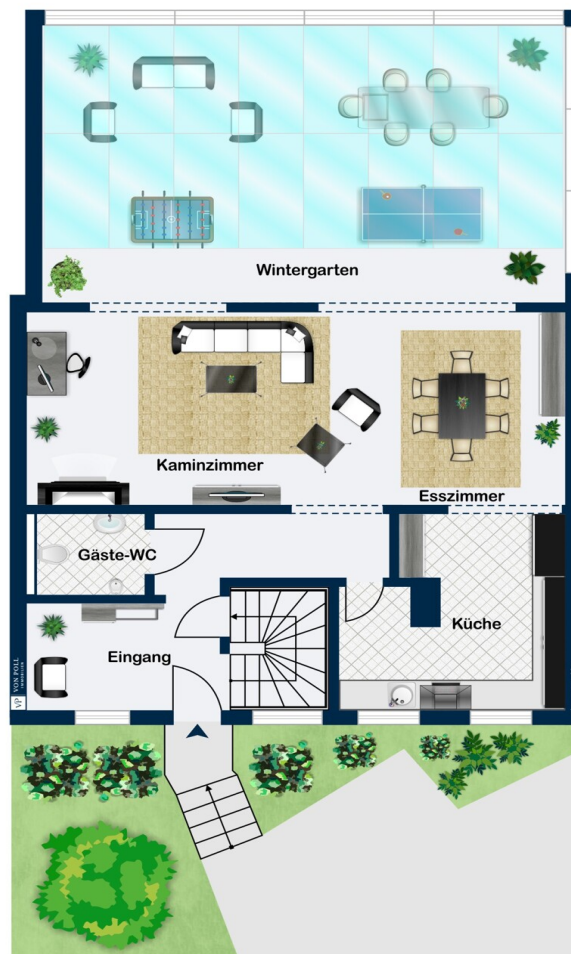
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

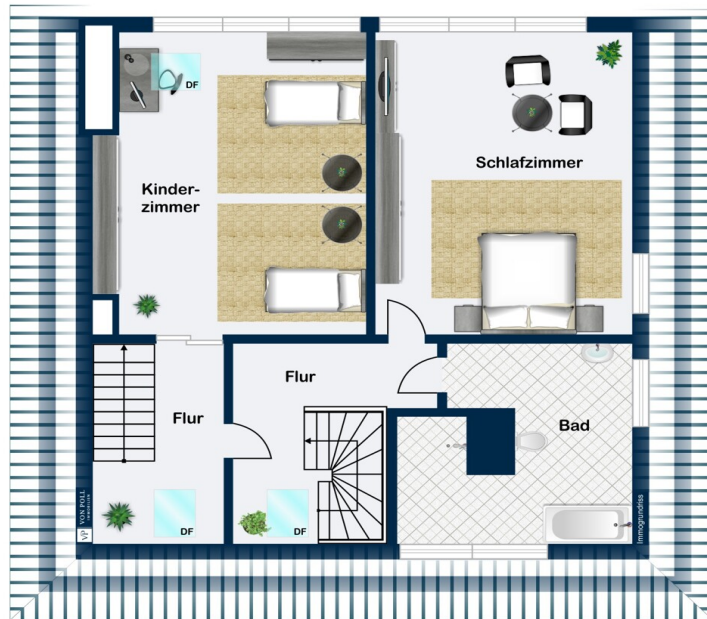
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

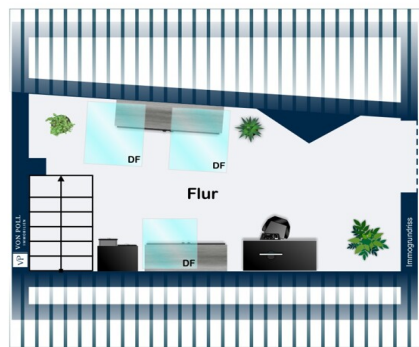
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

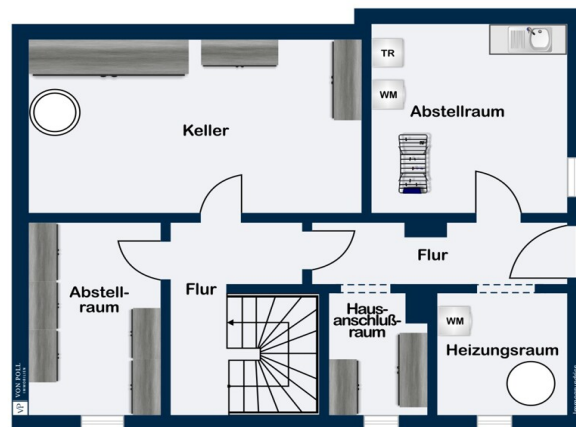
Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**???** **?????** **?????????**

Dieses Dreigiebelhaus in begehrter Lage von Gelsenkirchen-Erle wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2000 umfassend umgebaut und aufgestockt. Es bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen mit viel Gestaltungsspielraum. Herzstück der Immobilie ist der außergewöhnlich großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin und angrenzendem Wintergarten – ein Bereich, der mit seinem offenen Raumgefühl und dem herrlichen Blick in den sonnigen Garten auf Anhieb überzeugt.

Der ebenfalls im Zuge der Umbaumaßnahmen entstandene Wintergarten aus dem Jahr 1999 verfügt über große Glaselemente mit integrierten Zugangstüren sowie eine automatische Beschattungs- bzw. Verdunkelungsanlage, die für hohen Wohnkomfort sorgt.

Das ca. 479 m<sup>2</sup> große Kaufgrundstück mit Süd-Ausrichtung schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Terrasse, gepflegte Gartenflächen sowie mehrere Garagen und zusätzliche Stellmöglichkeiten unterstreichen den attraktiven Gesamtcharakter dieser Immobilie.

Die im Jahr 2000 umfassend sanierte Immobilie verfügt über eine gute bauliche Basis. Aktuell sind vor allem optische Auffrischungen erforderlich, wodurch sich Käufern die Chance bietet, dem Haus mit überschaubarem Aufwand neuen Glanz zu verleihen und eigene Wohnideen umzusetzen.

**Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**?????????????? ???? ????????**

**Gehobene Ausstattung**

- **Komplette Modernisierung und Umbau (2000)**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster | tlw. als Sprossenfenster und tlw. Giebelfenster in dreieckiger Form (2000)**
- **Klinker-/Putzfassade**
- **Dreigiebeldach mit Betondachsteinen (2000)**
- **XL-Wintergarten mit automatischer Verdunklung (2000)**
- **Gäste-WC**
- **Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Wanne, WC und Waschbecken**
- **Aufwendige Dachkonstruktion mit herrlichen Giebelfestern zum Garten**
- **Dachflächenfenster mit Außenrollläden**
- **Solaranlage für Warmwasser (nicht angeschlossen)**
- **Gaszentralheizung (2007) mit Konvektoren**
- **2 Stellplätze vor dem Haus**
- **2 neuere Garagen als PKW-Stellplatz**
- **1 ältere Garage als Gartenschuppen**

**Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**???? ???? ???? ????????????**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Stadtteil Erle der Gelsenkirchen. Die Straße „Wildbahn“ ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen, wodurch sich ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld ergibt. In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Erle bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Gastronomie.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung. Auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind gegeben. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Naherholungsgebiet rund um die Rungenberghalde, das zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A52 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit verbindet.

**Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**????? ????????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: 26075006 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

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

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

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

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

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

---

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