

Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Neuwertige Eigentumswohnung mit Traumgarten

VP azonosító: 26075007



VÉTELÁR: 219.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Áttekintés

VP azonosító	26075007	Vételár	219.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 86 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1954	Modernizálás / felújítás	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 20 m ²
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	104.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az ingatlan



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

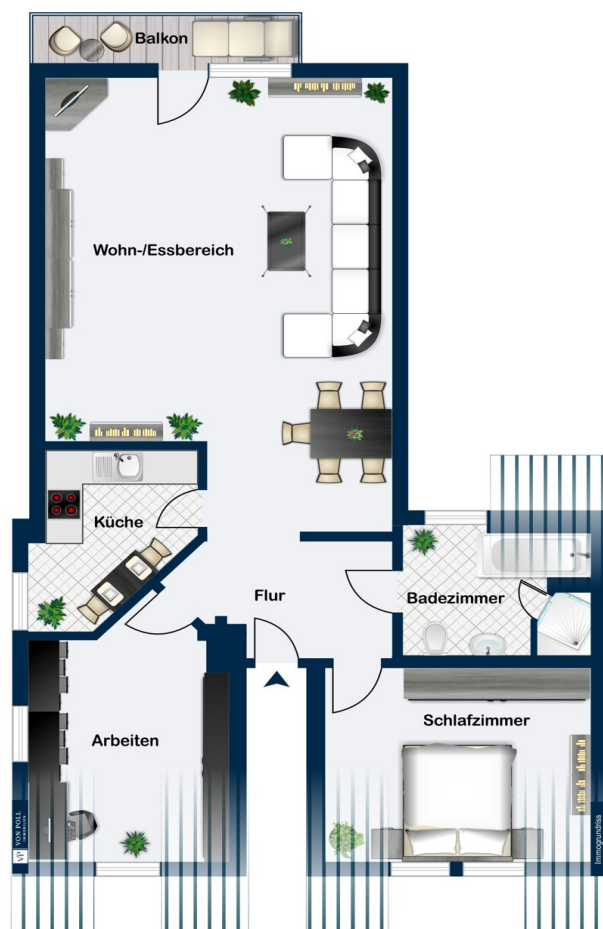
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Az elso benyomás

Diese ansprechende Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den sehr guten Pflegezustand sowie ein wohnliches Gesamtambiente.

Die ca. 86 m² Wohnfläche wurden im Jahr 1994 im Zuge eines hochwertigen Ausbaus neu geschaffen und bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der ein besonderes Highlight darstellt: Eine praktische Treppe führt Sie direkt in den liebevoll angelegten, herrlichen Garten – ein echtes Plus an Lebensqualität, das sowohl Erholung als auch gesellige Stunden im Freien ermöglicht.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für funktionales Arbeiten und lässt sich optimal in den Alltag integrieren.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad präsentiert sich komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne – ideal für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag.

Zusätzlichen Stauraum bieten mehrere Kellerräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Eine Garage sowie weitere Stellplätze direkt

davor sorgen für komfortables und sicheres Parken.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie mit charmantem Charakter, die durch ihre durchdachte Aufteilung, den schönen Gartenbezug und die ruhige Wohnsituation sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Részletes felszereltség

- Sehr gepflegte Immobilie
- Sehr gepflegte Aussenanlagen
- Herrlicher Garten
- Wohnung 1994 neu ausgebaut
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Parkettboden und Fliesen
- Gas- Etagenheizung aus 2015
- Klimaanlage im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- Balkon mit Blick in den Garten

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Minden a helyszínről

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf. Diese Lage zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre aus.

Ückendorf hat sich in den vergangenen Jahren zu einem kreativen Hotspot entwickelt. Insbesondere rund um die Bochumer Straße haben sich zahlreiche Cafés, Ateliers und kleine Manufakturen angesiedelt, die dem Viertel einen besonderen Charme verleihen. Ein kulturelles Highlight ist die Heilig-Kreuz-Kirche, die heute als außergewöhnliche Veranstaltungs- und Eventlocation genutzt wird und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über nahegelegene Bus- und Straßenbahnlinien besteht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in benachbarte Städte des Ruhrgebiets. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen und Autobahnen wie die A40 und A42 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was insbesondere für Berufspendler von Vorteil ist.

Für Erholung und Freizeit bieten sich verschiedene Grünflächen in der Umgebung an. Der nahegelegene Wissenschaftspark Gelsenkirchen mit seinem weitläufigen Gelände und dem idyllischen Park lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Entwicklung, guter

Infrastruktur und wachsender Attraktivität – ein interessanter Standort sowohl für
Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf zukünftiges
Wertsteigerungspotenzial.

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26075007 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com