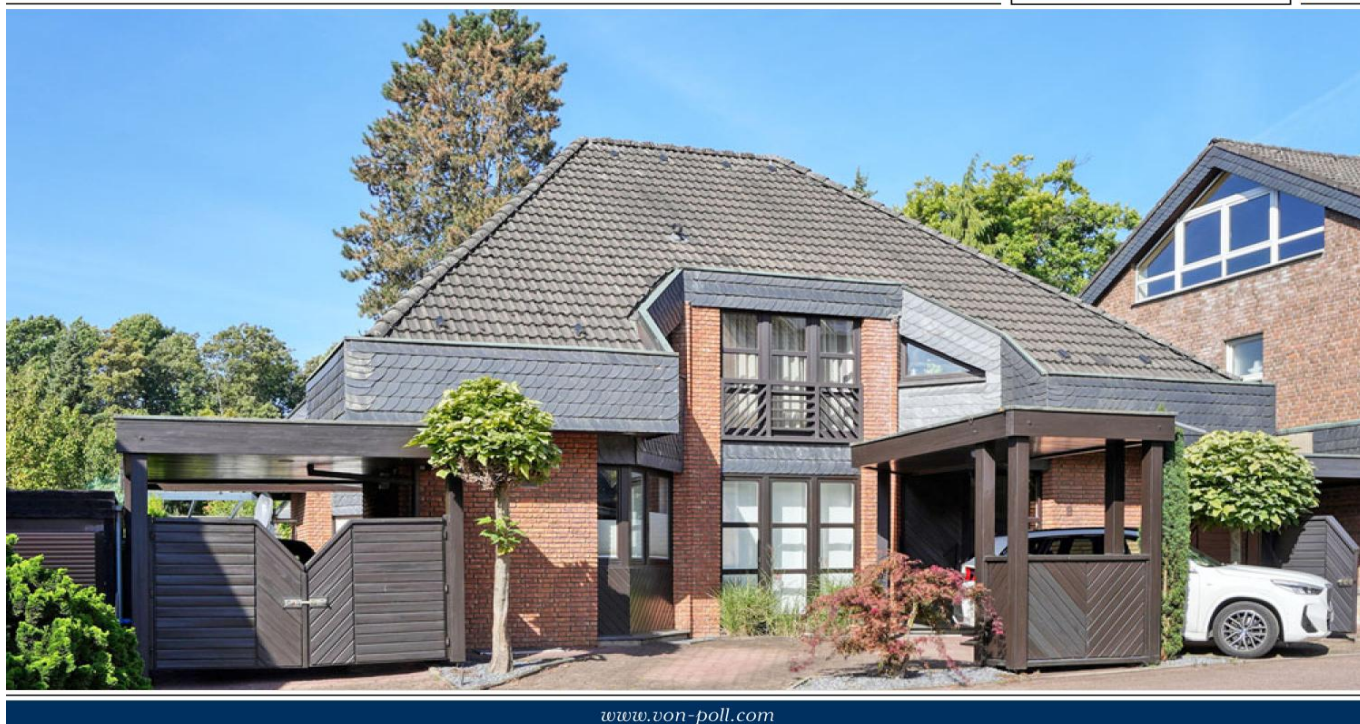


Gelsenkirchen – Ückendorf

## Grazioso condominio in una casa bifamiliare con servizi di alta qualità vicino al parco

Codice oggetto: 25061043



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

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25061043
Superficie netta	ca. 99 m <sup>2</sup>
Vani	3.5
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	96.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà



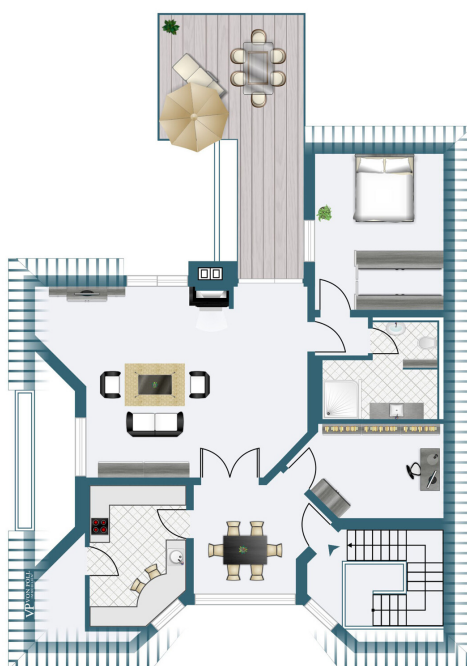
Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0234 - 97 88 894 0

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Una prima impressione

Questo appartamento di alta qualità e dal design accattivante si trova al piano superiore di una casa bifamiliare. Entrando, si viene accolti da un luminoso e spazioso corridoio che comprende la zona pranzo e dà accesso alle altre stanze. Adiacente alla zona pranzo si trova la moderna cucina, completa di angolo colazione. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno, dotata di camino. Una scala conduce a un soppalco aperto, che offre uno spazio abitativo di alta qualità. L'ampia terrazza sul tetto, situata accanto alla zona giorno, è esposta a sud-ovest. La zona notte comprende la camera da letto principale e una cabina armadio. Il bagno adiacente è moderno e dotato di un'ampia doccia. Un'ulteriore stanza è ideale come studio o camera per gli ospiti. La proprietà comprende anche un ampio posto auto coperto adiacente alla casa e un ulteriore posto auto.

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Dettagli dei servizi

- Außenwände des Hauses mit Wärmedämmung und Klinker
- Bodenbelag Naturstein und Echtholzdielen, im Bad Fliesen
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche mit Vollausrüstung
- Große Dachterrasse mit Bangkirai-Belag



**Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf**

## Tutto sulla posizione

Das gepflegte Zweifamilienhaus mit dieser Wohnung liegt in einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt im Süden Gelsenkirchens an der Stadtgrenze zu Bochum. Ückendorf ist ein Stadtteil zwischen Urbanität und großzügigen Grünflächen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit lockerer Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Von-Wedelstaedt-Park.

Die Immobilie hat über die Autobahn A40 eine gute überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Haltestelle der Straßenbahn ist fußläufig erreichbar.

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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