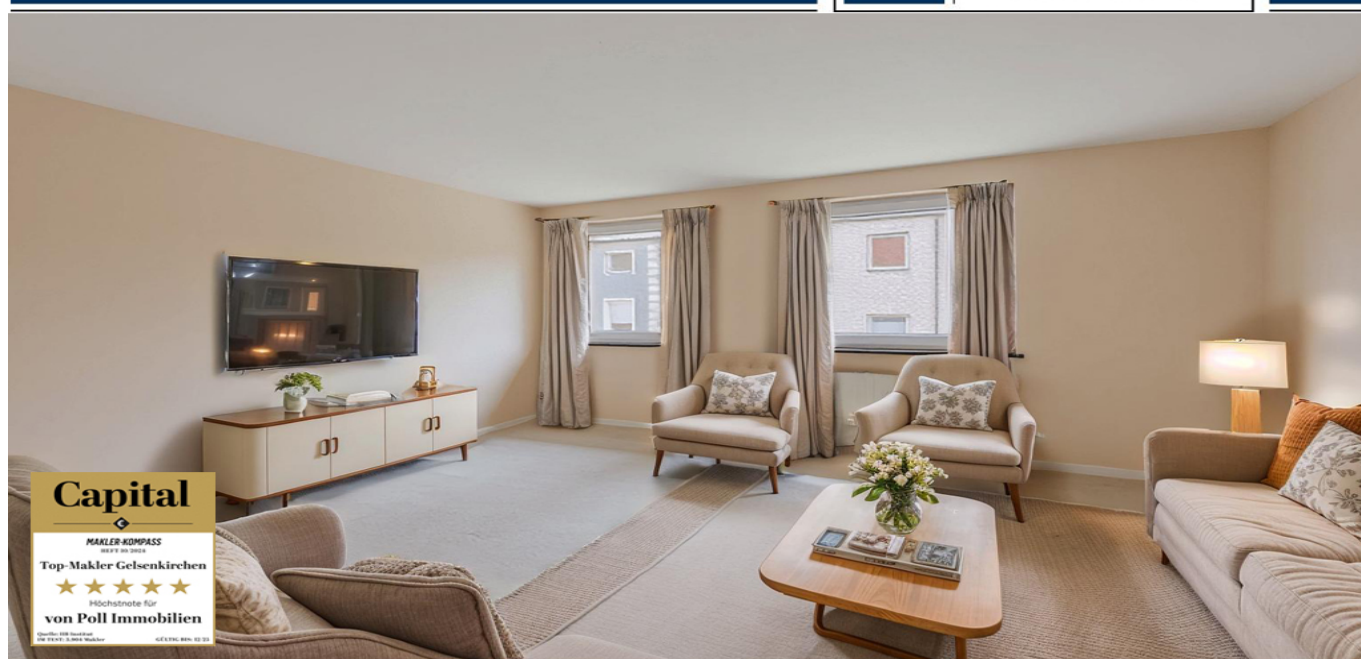


Gelsenkirchen – Erle

Grazioso condominio con garage in una tranquilla strada laterale

Codice oggetto: 25075053



www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 89.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,54 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075053
Superficie netta	ca. 53,54 m ²
Piano	2
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	89.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2025
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	150.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La proprietà



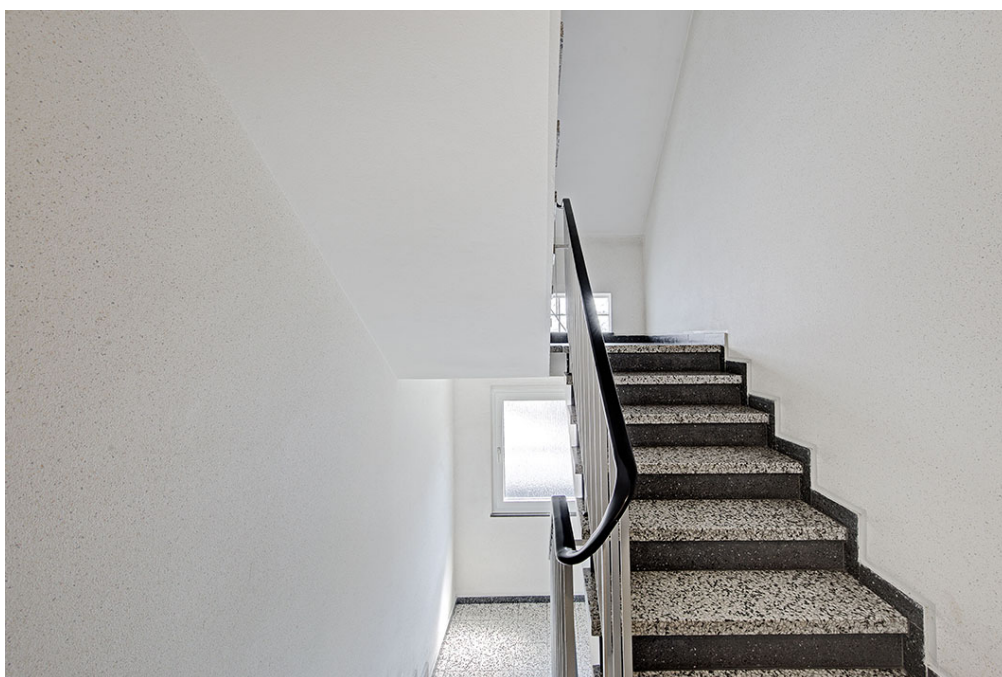
Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto si trova al secondo piano di un edificio plurifamiliare risalente al 1964. Vanta una distribuzione degli spazi studiata nei minimi dettagli, ambienti luminosi e una posizione privilegiata a Gelsenkirchen-Erle. La superficie abitabile di circa 53 m² è composta da 2,5 locali con diverse possibilità di utilizzo. Il luminoso soggiorno invita al relax, mentre la camera da letto offre ampie dimensioni. Un ulteriore piccolo vano è ideale come ripostiglio. Il bagno è stato ristrutturato nel 2019 per essere facilmente accessibile e la cucina offre ampio spazio per le vostre idee culinarie. Un vantaggio particolare è il garage direttamente annesso all'edificio, incluso nel prezzo di acquisto. La posizione gode di un'eccellente infrastruttura: negozi, scuole, asili e medici sono tutti facilmente raggiungibili. Anche i collegamenti con i mezzi pubblici sono eccellenti, consentendo un rapido accesso al centro di Gelsenkirchen e alle città limitrofe della regione della Ruhr. Questa proprietà combina comfort abitativo, un design funzionale degli spazi e una posizione centrale: ideale per single, coppie o investitori lungimiranti. Per ulteriori informazioni, contattate i nostri consulenti immobiliari.

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Dettagli dei servizi

PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

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

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Codice oggetto: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Partner di contatto

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

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com