

Gelsenkirchen – Scholven

# Modernisierte Zechen-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Codice oggetto: 25075066



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

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 425 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

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

Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25075066              |
| Superficie netta    | ca. 77 m²             |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate      |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1908                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 269.000 EUR   |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune                                |

Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## Dati energetici

|   |             |   |                                  |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.01.2036  | Consumo energetico                                    | 287.80 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|   |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1908                             |

Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà





Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà



Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà



Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà





Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà



Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà





Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà





Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## La proprietà





Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

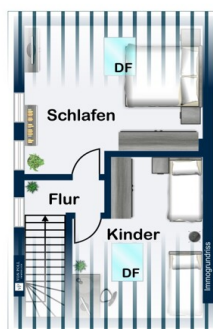
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

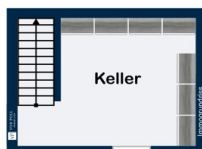
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein klassisches Zechenhaus in Doppelhausbauweise, das den unverwechselbaren Charme der historischen Bergarbeitersiedlungen mit einem zeitgemäß modernisierten Wohnkonzept verbindet. Bereits die lange, gerade Einfahrt in Richtung Garten vermittelt Großzügigkeit und führt zu dem seitlich angefügten Anbau mit Eingangsüberdachung, der den ursprünglichen Baukörper harmonisch ergänzt.

Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen ausgeführt, das Dach ist gedämmt. Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut und hochwertig in die Wohnfläche integriert. Erneuerte Regenrinnen und Fallrohre unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Die Fassade präsentiert sich in klassischem Rauputz, der sich auch im Gartenbereich fortsetzt. Der äußere Eingangsbereich ist ordentlich angelegt und über Treppen bequem erreichbar.

Im Inneren empfängt ein erneuerter Hauseingang mit einem freundlich gestalteten Flur, der mit Laminatboden ausgelegt und mit Raufaser tapeziert ist. Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume des Hauses. Das Badezimmer wurde modernisiert und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung mit Dusche, Hänge-WC samt Vorsatzelement sowie einem Durchlauferhitzer; auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz im Haus.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Dieser Bereich wurde ebenfalls vollständig renoviert und verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensraum. Ein einheitlicher Bodenbelag sorgt für Ruhe und Großzügigkeit, während Infrarot-Heizelemente ein angenehmes Raumklima schaffen. Ein Kaminofen fügt sich stimmungsvoll in den Wohn-Essbereich ein und verleiht dem Raum insbesondere in der kälteren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre. Ein neu eingebautes Terrassenelement stellt den direkten Bezug zum Garten her und lässt viel Licht in die Räume.

Das ausgebautе Dachgeschoss setzt die hochwertige Gestaltung konsequent fort. Auch hier wurde der gleiche Bodenbelag wie im Erdgeschoss gewählt. Es stehen zwei gut geschnittene Räume zur Verfügung, darunter ein Kinderzimmer mit Dachflächenfenster sowie ein Elternschlafzimmer mit zwei Fenstern und einem zusätzlichen Dachflächenfenster. Infrarot-Heizelemente sorgen auch in diesem Geschoss für behagliche Wärme.

Der Keller ist vom Flur aus erreichbar und bietet einen zusätzlichen Raum. Die vorhandene Treppe wurde modernisiert, Holzverkleidungen verleihen dem Bereich einen soliden und zugleich wohnlichen Charakter. Die Deckenführung reicht bis unter das Dach und unterstreicht die Substanz des Hauses.

\*\*\*Fernwärme liegt in der Straße\*\*\*

Technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Beheizt wird das Haus über Infrarot-Heizelemente, sowie über eine Photovoltaikanlage, wobei ein Fernwärmeanschluss bereits in der Straße liegt und bei Bedarf für vergleichsweise geringe Kosten ins Haus gelegt werden kann. Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen, eine moderne Elektroinstallation mit Unterverteilung und ausreichenden Sicherungen sowie ein vorhandener Drehstromzähler runden die Ausstattung ab.

Der Außenbereich bietet einen großen, gepflegten Garten mit Pool, Sitzecke und einer ausgedehnten Rasenfläche. Holzfensterläden sowie ordentliche Zäune und Türen fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein und schaffen eine angenehme, private Atmosphäre.

Insgesamt handelt es sich um ein liebevoll modernisiertes Zechenhaus, das seinen historischen Charakter bewahrt hat und zugleich heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Eine Immobilie für Käufer, die Authentizität, Geschichte und modernen Wohnkomfort in gelungener Kombination zu schätzen wissen.

Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## Dettagli dei servizi

Normale Ausstattung | Frisch modernisiert

- Krüppelwalmdach (gedämmt) mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Rauputzfassade frisch gestrichen
- Infrarotheizelemente | Fernwärme liegt bereits in der Straße
- Modernisierte Treppen sowie Böden, Decken und Wände
- Komfortables Badezimmer im Erdgeschoss mit Waschmaschinenstellplatz
- Überarbeitete Innentüren und -zargen
- Hochwertige Hauseingangstür in Aluminium
- Neuwertige Terrassenanlage
- Photovoltaikanlage

**Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der Heidestraße im Gelsenkirchener Stadtteil Scholven, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Quartier im Norden von Gelsenkirchen. Die Umgebung ist geprägt von klassischen Zechen- und Einfamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern und vermittelt eine ruhige, bodenständige Wohnatmosphäre mit starkem nachbarschaftlichem Charakter.

Scholven bietet eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A52 und A2 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Bottrop, Gladbeck, Marl oder Essen zügig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel stehen ebenfalls zur Verfügung und ermöglichen eine solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Stadtteil verbindet ruhiges Wohnen mit der typischen Infrastruktur des Ruhrgebiets. Grünflächen, Felder und kleinere Naherholungsbereiche im Umfeld laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein und bilden einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eignet und insbesondere Liebhaber klassischer Zechenhaussiedlungen anspricht.



Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 287.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
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 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: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

## 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

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

---

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