

Gelsenkirchen – Scholven

Modernisierte Zechen-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Codice oggetto: 25075066



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 425 m²

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 m ²
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

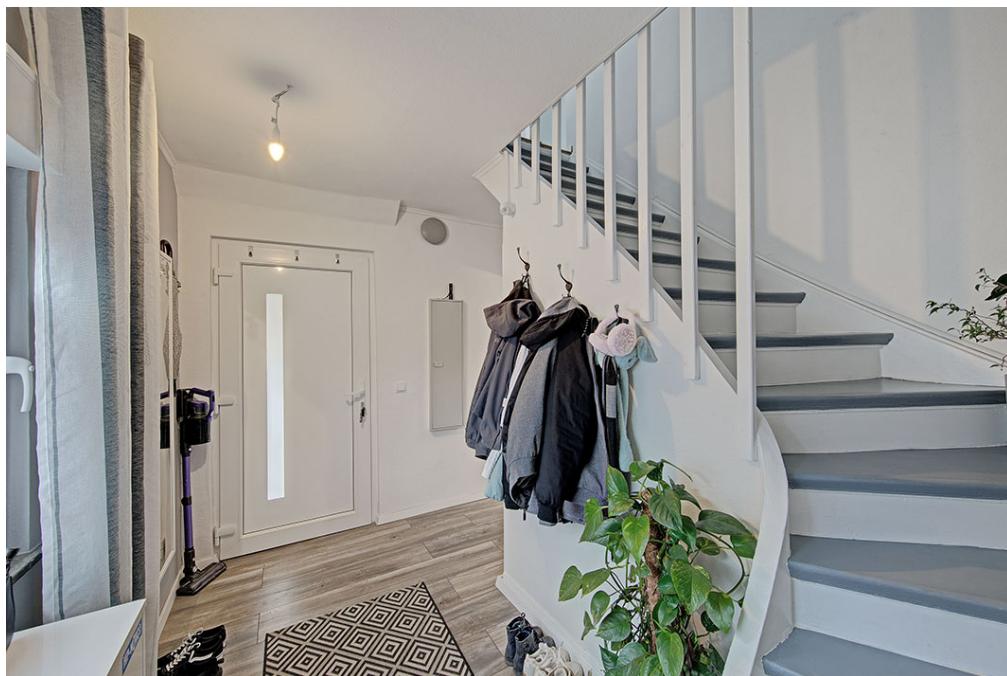
Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2036	Consumo energetico	287.80 kWh/m ² a
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



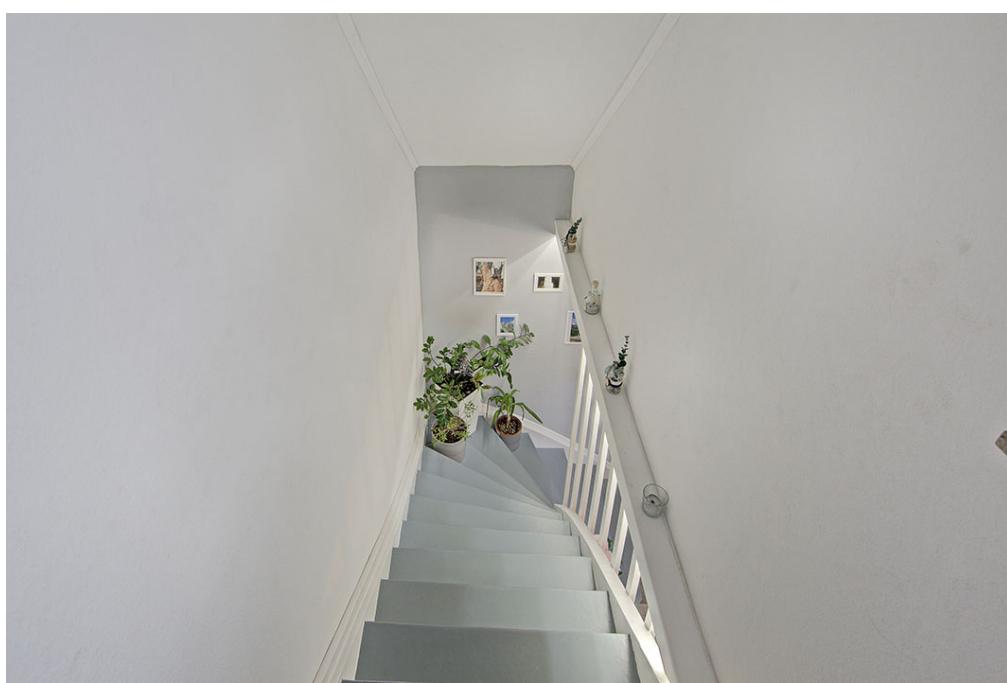
Codice oggetto: 25075066 - 45896 Gelsenkirchen – Scholven

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

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

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 Bergarbeiteriedlungen 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 Rauhputz, 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 ausgebauten 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 Fernwärmemanschluss 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, Sitzcke 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
- Rauhputzfassade 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 287.80 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com