

Gelsenkirchen - Beckhausen

Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Sackgassenlage

Codice oggetto: 26075018



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 171 m²

Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

- **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: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26075018
Superficie netta	ca. 130 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

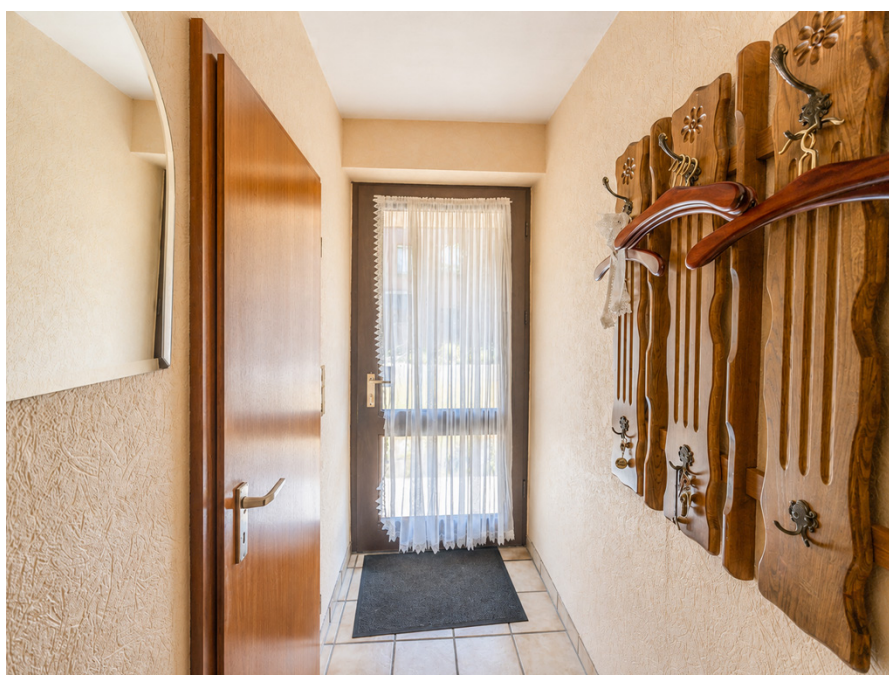
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	14.12.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	141.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

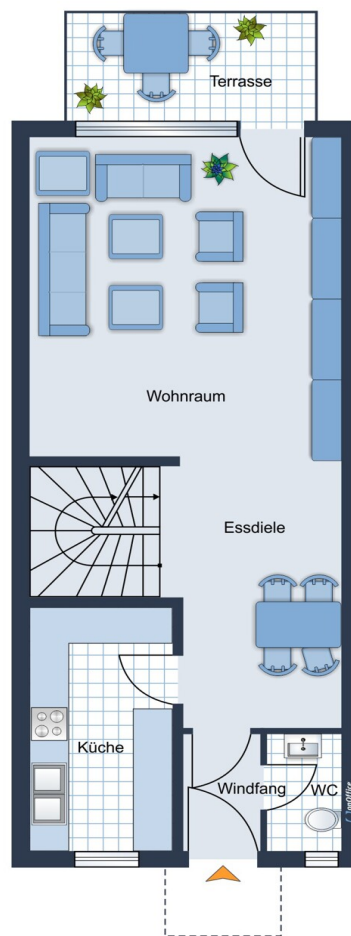
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

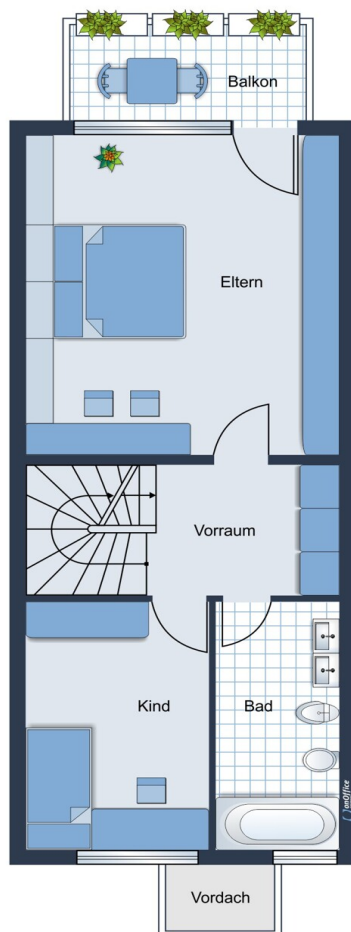
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

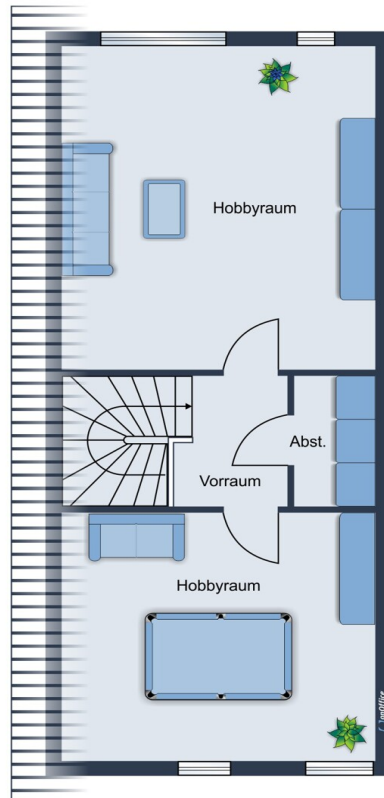
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

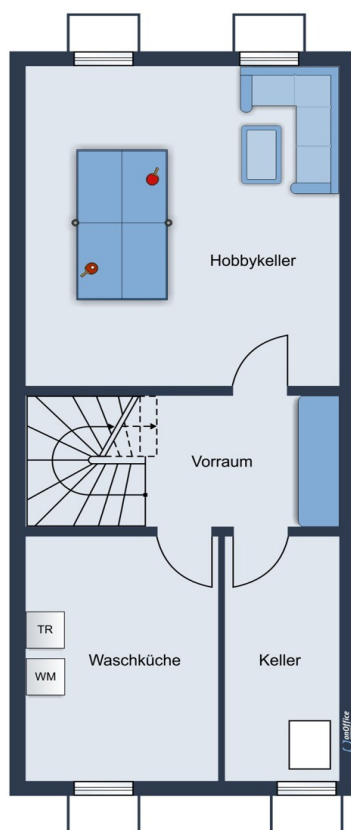
Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich in angenehm ruhiger Sackgassenlage und bietet mit rund 130 m² Wohnfläche auf drei Etagen viel Platz für Familien und alle, die sich ein großzügiges Zuhause mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wünschen.

Das Haus wurde seit seiner Errichtung durchgehend als Familienwohnhaus genutzt und verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer. Auf den beiden Schlafetagen steht jeweils ein Badezimmer zur Verfügung, sodass auch im Familienalltag kurze Wege und ein hohes Maß an Komfort gegeben sind.

Das ca. 171 m² große Grundstück bietet einen kleinen, geschützten Garten, der sich ideal als Rückzugsort, Spielfläche oder gemütlicher Platz für entspannte Stunden im Freien eignet. Eine Garage auf dem Gemeinschaftsgrundstück gehört ebenfalls zum Angebot.

Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaut Keller. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Kellerbar, die bereits viele gesellige Abende erahnen lässt und sich auch künftig vielseitig nutzen lässt.

Nach vielen Jahren als liebevoll genutzter Familienwohnsitz darf die Immobilie nun einen frischen Wind erhalten. Ausstattung und Gestaltung entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bieten neuen Eigentümern damit die ideale Gelegenheit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und das Haus Schritt für Schritt nach den persönlichen Vorstellungen zu modernisieren.

Ein Zuhause mit solider Basis, familienfreundlicher Raumaufteilung und viel Potenzial für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern ihren eigenen Wohnstil verwirklichen möchten.

Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

Dettagli dei servizi

- Private ruhige Sackgassenlage
- Klinkerfassade
- Nachtspeicherheizung
- Fenster mit Doppelverglasung
- 4 Schlafzimmer
- Balkon und Terrasse
- Schöner kleiner Garten

Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Gelsenkirchen-Beckhausen, einem gewachsenen und überwiegend wohnlich geprägten Stadtteil im Westen der Stadt. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Wohnbebauung und eine vergleichsweise ruhige Wohnlage aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote, sind im Stadtteil gut erreichbar. Insbesondere entlang der nahegelegenen Horster Straße steht eine vielfältige Infrastruktur zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft. Über Bus- und Straßenbahnverbindungen bestehen gute Anbindungen in Richtung Gelsenkirchen-Buer, Horst und in weitere Stadtteile. Für Berufspendler und Autofahrer bietet die Lage ebenfalls eine gute Ausgangssituation: Über das umliegende Straßennetz sowie die nahegelegenen überregionalen Verkehrsachsen lassen sich die umliegenden Städte des Ruhrgebiets komfortabel erreichen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Standort sowohl für Familien und Paare als auch für Berufspendler attraktiv.

Codice oggetto: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26075018 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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