

Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ein Haus voller Möglichkeiten | Reihenendhaus mit Garten und Garage auf Erbpachtgrundstück

Codice oggetto: 26075017



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100,84 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 290 m²

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

- **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: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26075017
Superficie netta	ca. 100,84 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1988

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m ²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	73.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.06.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



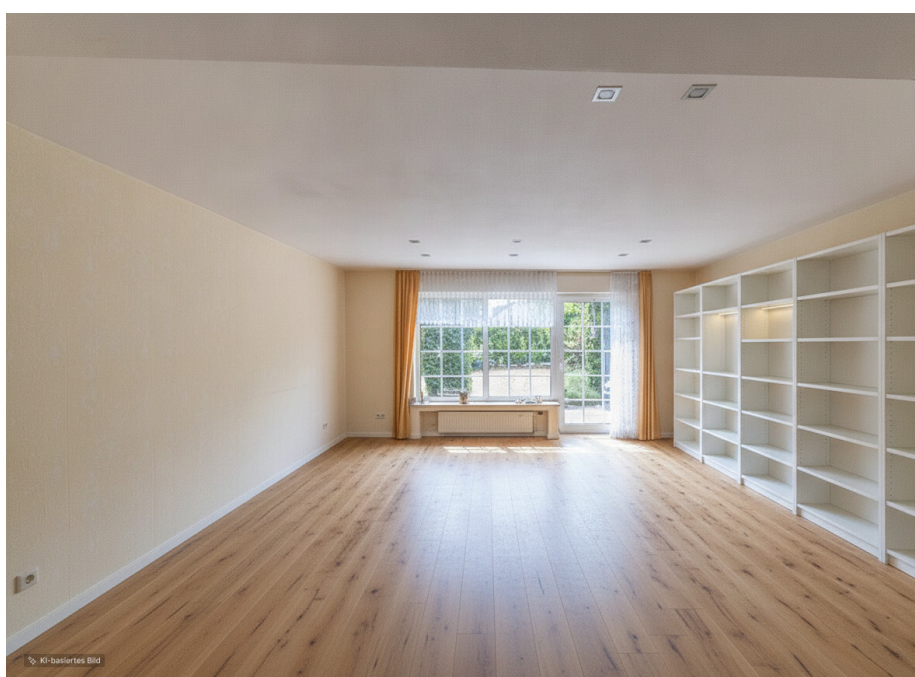
Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



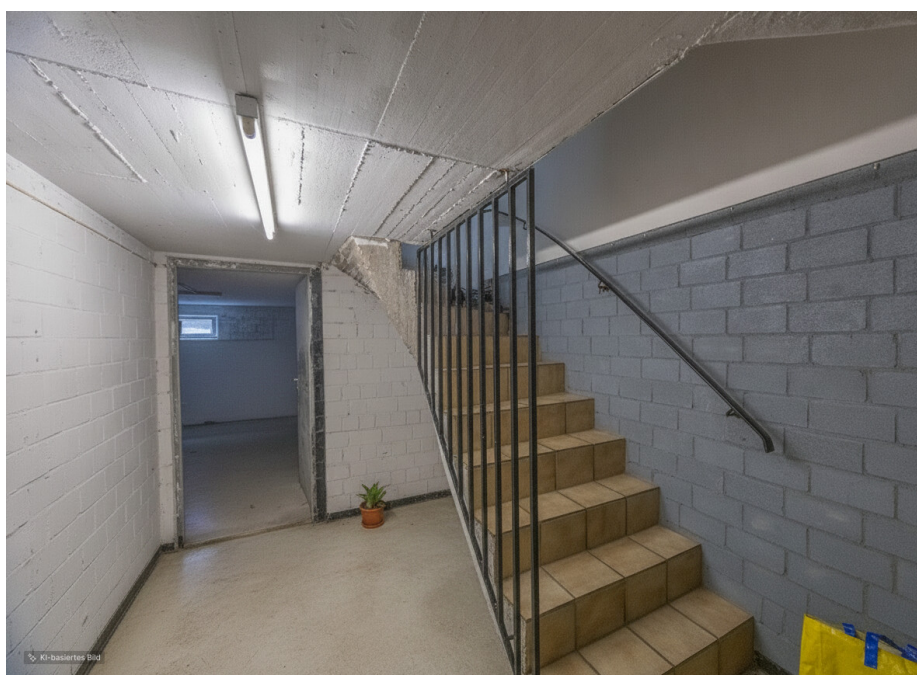
Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

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

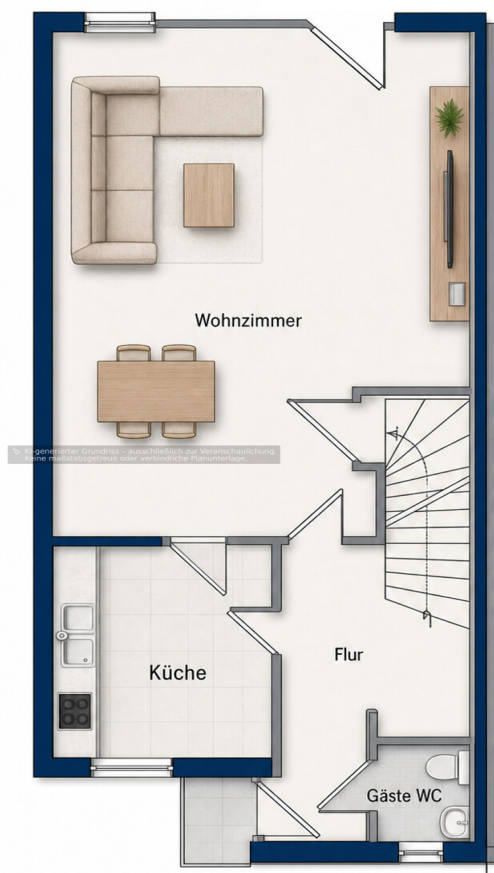
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

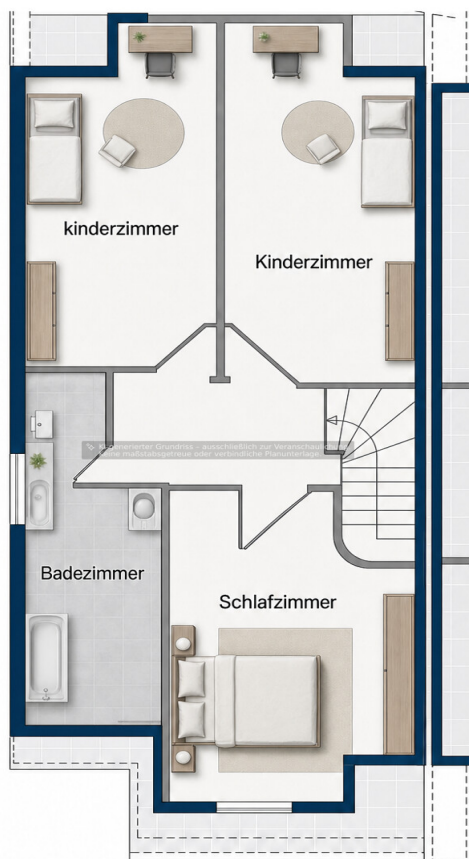
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

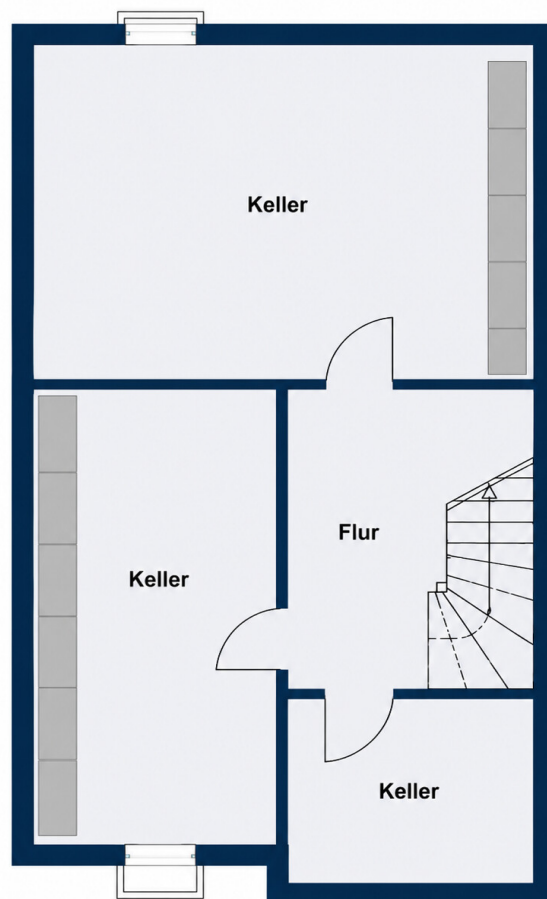
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

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: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Una prima impressione

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1988 bietet Familien eine solide Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf einem ca. 290 m² großen Grundstück stehen rund 100 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 52 m² Nutzfläche im Keller zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben, persönliche Rückzugsbereiche und praktische Abstellmöglichkeiten.

Der Grundriss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann im Zuge einer Sanierung an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden. Besonders Familien, die Wert auf eine individuelle Gestaltung legen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten, finden hier interessantes Potenzial. Der Keller erweitert das Raumangebot deutlich und bietet Platz für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerflächen.

Der Garten schafft einen geschützten Bereich zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien. Durch die Lage als Reihenendhaus profitiert das Grundstück zudem von einer angenehmen Position innerhalb der Häuserzeile. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig wurden mit der im Jahr 2021 erneuerten Heizungsanlage bereits wichtige technische Voraussetzungen geschaffen. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse B aus.

Das Grundstück ist ein Erbbaurechtsgrundstück. Der derzeitige Erbbauzins beträgt monatlich 175,95 Euro. Für Käufer wichtig: Der Erbpachtgeber gestattet eine Finanzierung der Immobilie mit einer Beleihung von bis zu 75 %. Insgesamt bietet dieses Haus eine interessante Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit Garten, großzügigen Nebenflächen und individuellem Entwicklungspotenzial suchen.

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Dettagli dei servizi

Reihenendhaus

Baujahr 1988

Ca. 100 m² Wohnfläche

Ca. 52 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller

Ca. 290 m² Grundstücksfläche

Sanierungsbedürftiger Zustand

Potenzial zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Garten

Geschützter Bereich zum Spielen und Entspannen

Garage

Zusätzlicher Pkw-Stellplatz

Heizungsanlage aus dem Jahr 2021

Energieeffizienzklasse B

Erbbaurechtsgrundstück

Monatlicher Erbbauzins: 175,95 Euro

Keller geeignet für Hobby, Hauswirtschaft, Vorräte und Lagerflächen

Besonders geeignet für Familien

Großzügige Nebenflächen

Individuelles Entwicklungspotenzial

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gräftesiedlung im Gelsenkirchener Stadtteil Erle. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt und bietet insbesondere Familien eine angenehme Wohnatmosphäre. Der verkehrsberuhigte Bereich unterstreicht den ruhigen Charakter der Lage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie die vielseitigen Angebote entlang der Cranger Straße sind gut erreichbar. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Anbindung an Buer, die Gelsenkirchener Innenstadt und weitere Stadtteile. Auch die Autobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine ausgewogene Lage für alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Codice oggetto: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - 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