

Gelsenkirchen – Ückendorf

# Attraktive Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus mit Top-Ausstattung am Park

Número da propriedade: 25061043



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

PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25061043
Área	ca. 100 m²
Quartos	3.5
Ano de construção	1985
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	389.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Electro	Procura final de energia	96.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.02.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel



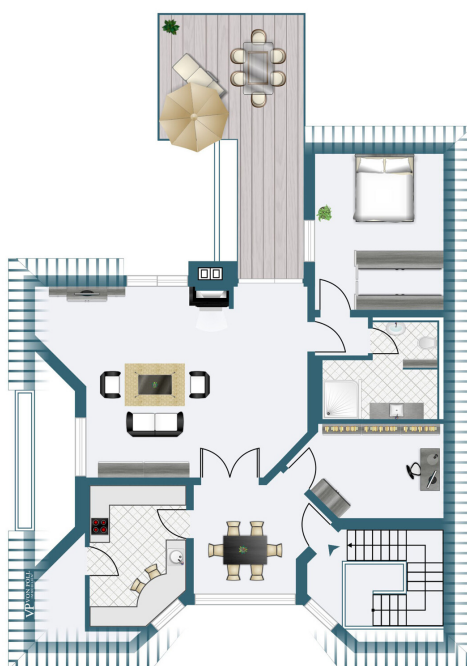
Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023

**Top-Makler Bochum**

★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Charlotten Institut  
IM TEST: 3.104 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0234 - 97 88 894 0**

Shop Bochum | Hattinger Straße 44 | 44789 Bochum | [bochum@von-poll.com](mailto:bochum@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Uma primeira impressão

Diese schön geschnittene und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses.

Man betritt zunächst die helle und geräumige Diele, die den Essbereich aufnimmt und von der die Räume erschlossen werden. Angrenzend an die Essdiele liegt die moderne Küche, die mit einem Frühstücksplatz ausgestattet ist.

Das Herz der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist. Über eine Treppe gelangt man auf eine offene Galerie, die eine hohe Aufenthaltsqualität besitzt. Die dem Wohnbereich vorgelagerte Dachterrasse ist großzügig geschnitten und nach Südwesten ausgerichtet.

Der Schlafbereich umfasst das Schlafzimmer und einen begehbaren Kleiderschrank. Das daneben liegende Bad ist modern gestaltet und bietet einen großen Duschbereich.

Ein weiteres Zimmer eignet sie bestens als Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Angebot wird abgerundet durch einen geräumigen Carport neben dem Haus und einen Stellplatz.

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Detalhes do equipamento

- Außenwände des Hauses mit Wärmedämmung und Klinker
- Bodenbelag Naturstein und Echtholzdielen, im Bad Fliesen
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche mit Vollausrüstung
- Große Dachterrasse mit Bangkirai-Belag



Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Tudo sobre a localização

Das gepflegte Zweifamilienhaus mit dieser Wohnung liegt in einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt im Süden Gelsenkirchens an der Stadtgrenze zu Bochum. Ückendorf ist ein Stadtteil zwischen Urbanität und großzügigen Grünflächen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit lockerer Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Von-Wedelstaedt-Park.

Die Immobilie hat über die Autobahn A40 eine gute überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Eine Haltestelle der Straßenbahn ist fußläufig erreichbar.

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25061043 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Kayka

---

Hattinger Straße 44, 44789 Bochum

Tel.: +49 234 - 97 88 894 0

E-Mail: bochum@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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