

Gelsenkirchen – Erle

# Charmante Eigentumswohnung mit Garage in ruhiger Seitenstraße

Número da propriedade: 25075053



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

PREÇO DE COMPRA: 89.000 EUR • ÁREA: ca. 53,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- 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: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Numa vista geral

Número da propriedade	25075053
Área	ca. 53,54 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	89.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2007
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	150.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.10.2025	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## O imóvel



Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## O imóvel





Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## O imóvel



Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## O imóvel





Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, helle Räume und ihre attraktive Lage in Gelsenkirchen-Erle.

Auf rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 2,5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während das Schlafzimmer eine angenehme Größe bietet. Ein zusätzlicher kleiner Raum eignet sich ideal als Abstellmöglichkeit.

Das Badezimmer wurde 2019 barrierearm modernisiert und die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Ideen. Ein besonderes Plus ist die Garage direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Lage besticht durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – so gelangt man zügig in die Gelsenkirchener Innenstadt und die umliegenden Ruhrgebietsstädte.

Diese Immobilie verbindet gemütliches Wohnen, funktionale Raumgestaltung und eine zentrale Lage – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger mit Weitblick.

Für weitere Informationen wenden Sie sich gern an unsere Immobilienberater.

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Detalhes do equipamento

### PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Elektro
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage mit elektrischem Garagentor im Innenhof

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in Gelsenkirchen-Erle, einem gefragten Stadtteil, der eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage auch für Paare und kleine Familien interessant.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie in die Nachbarstädte wie Herne, Herten und Essen. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 ist zudem das gesamte Ruhrgebiet bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen umliegende Grünflächen, Sportvereine sowie diverse Freizeitangebote.



Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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