Gelsenkirchen – Ückendorf

Architektenhaus mit Charakter – stilvoll wohnen in bevorzugter Lage

Objektnummer: 25075049

KAUFPREIS: 510.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 156 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 382 m²

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25075049
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	510.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	156.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt mit zeitloser Architektur und einem großzügigen Raumangebot auf zwei Vollgeschossen. Der durchdachte Grundriss, hochwertige Materialien wie Basalt und Stäbchenparkett in den Wohnbereichen sowie eine außergewöhnliche Betontreppe verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Zimmer – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer – und ein Tageslichtbad. Das Erdgeschoss punktet mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einem kleinen Anbau sowie direktem Zugang zur teilüberdachten Terrasse und dem idyllischen Garten mit altem Baumbestand.

Der Bereich der vollen Unterkellerung bietet neben einem Hobbyraum und 3 Wirtschaftsräumen auch eine Dusch- und Badewanne. Eine Einzelgarage neben dem Haus vervollständigt dieses Angebot.

Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand, entspricht jedoch nicht mehr in allen Bereichen heutigen Wohnansprüchen. Eine behutsame Modernisierung bietet Ihnen die Chance, dieses architektonische Juwel ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ausstattung und Details

GEHOBENE AUSSTATTUNG
- Satteldach mit Betondachsteinen
- Klinkerfassade (rot-braun)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Neuwertige Gaszentralheizung mit Rippenheizkörpern
- Sensationelle Betontreppe
- Naturstein (Basalt) und Stäbchenparkett in den Wohnbereichen im Erdgeschoss
- Schönes Terrasse mit Markise und Wasseranschluss
- Einzelgarage

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Gelsenkirchen-Ückendorf, unweit der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit überwiegend gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist sehr gut: Die Bundesstraße B227 sowie die nahegelegenen Autobahnen A40 und A42 ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Essen, Bochum oder Dortmund. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit Bus- und Straßenbahnlinien in bequemer Nähe gut ausgebaut.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertageseinrichtungen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Der Stadtteil Ückendorf befindet sich zudem in einem dynamischen Wandel – insbesondere rund um die Bochumer Straße, wo sich in den letzten Jahren ein kreatives Quartier mit kulturellem Angebot und innovativen Projekten entwickelt hat.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und einem sich positiv entwickelnden Umfeld macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für anspruchsvolle Eigennutzer.

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com