

Gelsenkirchen – Ückendorf

# Architektenhaus mit Charakter – stilvoll wohnen in bevorzugter Lage

CODE DU BIEN: 25075049

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)PRIX D'ACHAT: 510.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 382 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075049
Surface habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	510.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

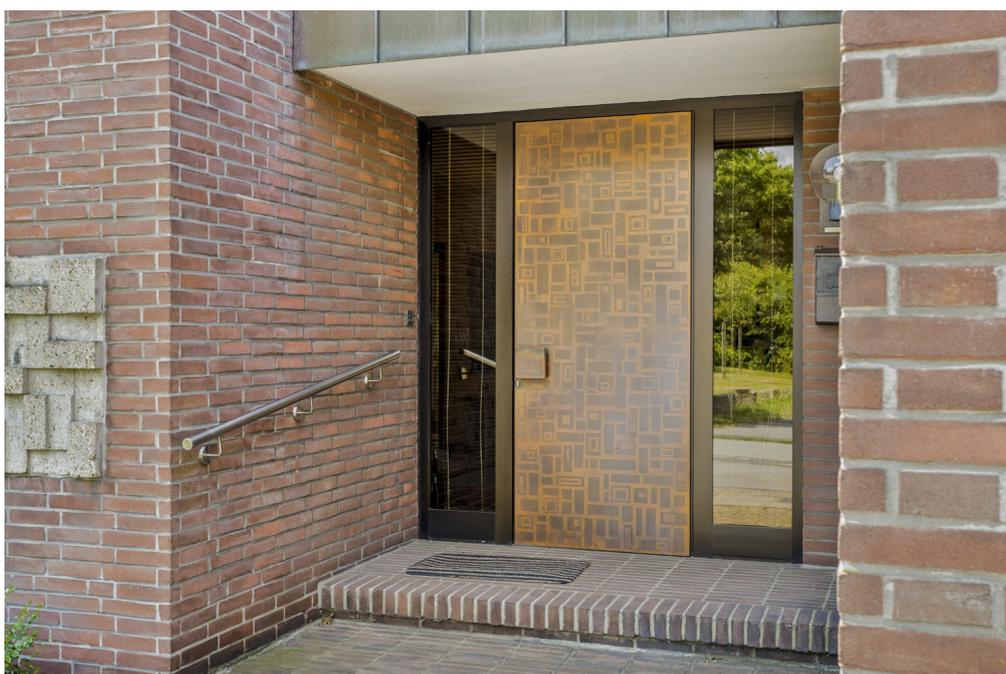
CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

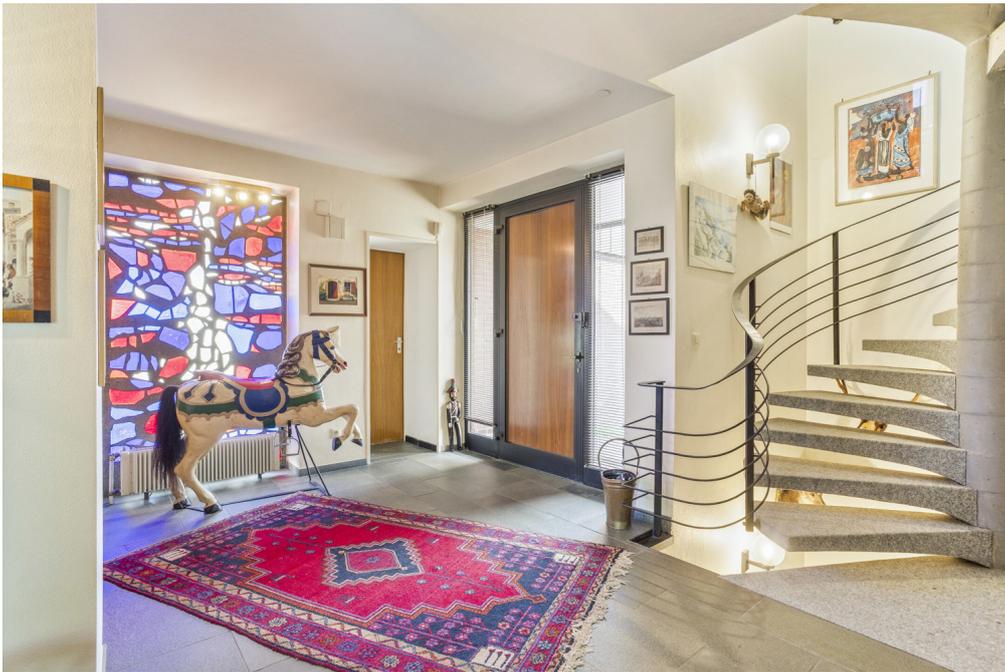
CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



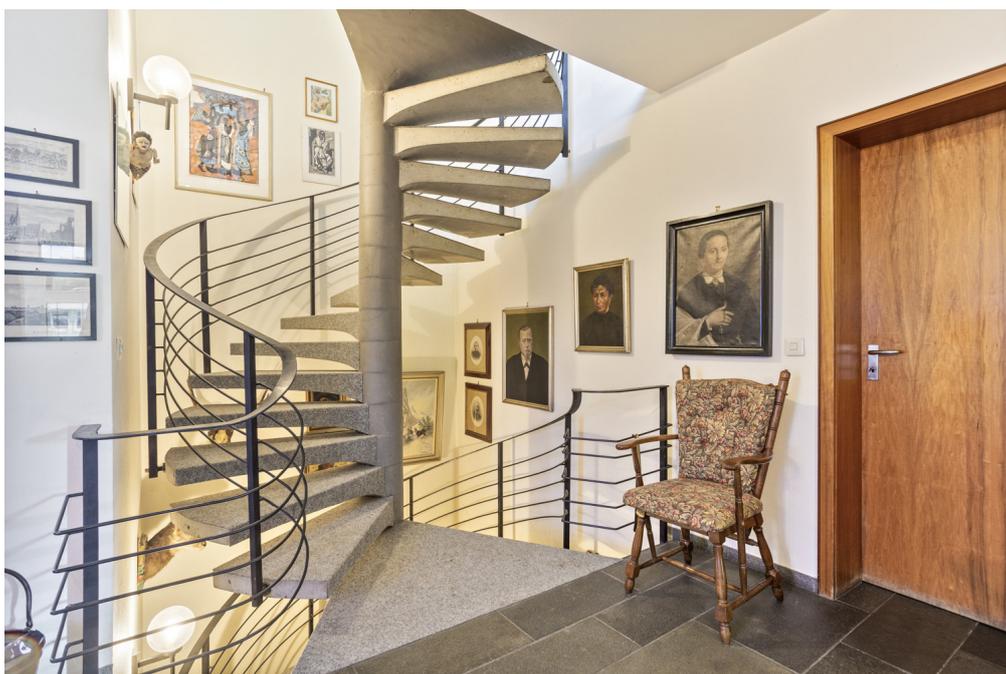
CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 156.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25075049 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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