Gelsenkirchen – Erle

Außergewöhnlich schicke Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Objektnummer: 26075020



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130.95 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 506 m^2

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Auf einen Blick

Objektnummer	26075020
Wohnfläche	ca. 130.95 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 62 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	85.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie





Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie





Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

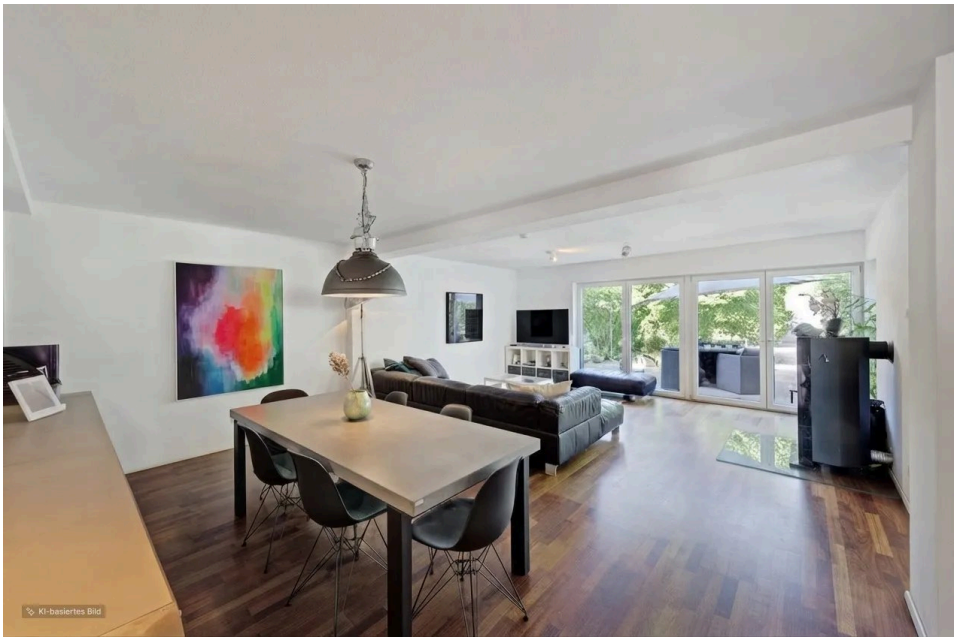
Die Immobilie





Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie

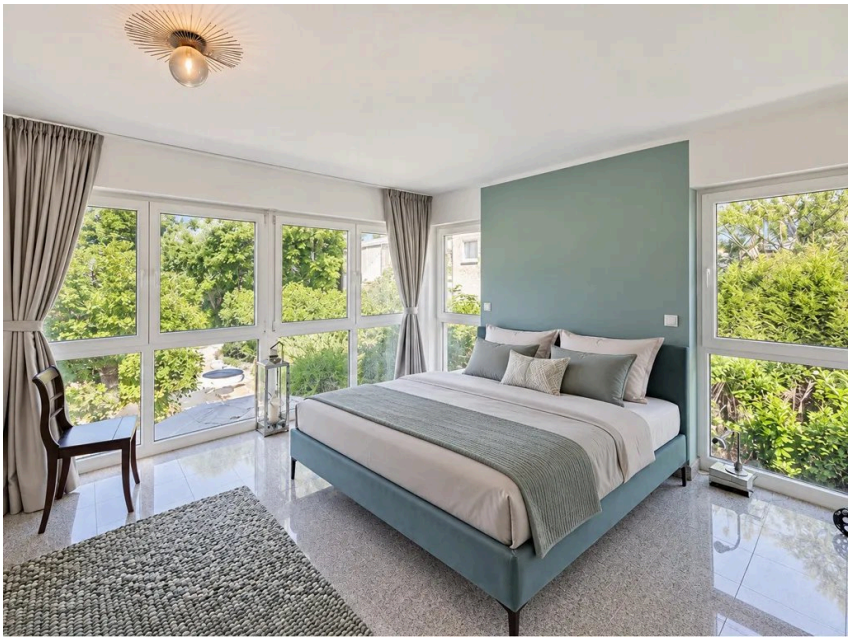




Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie

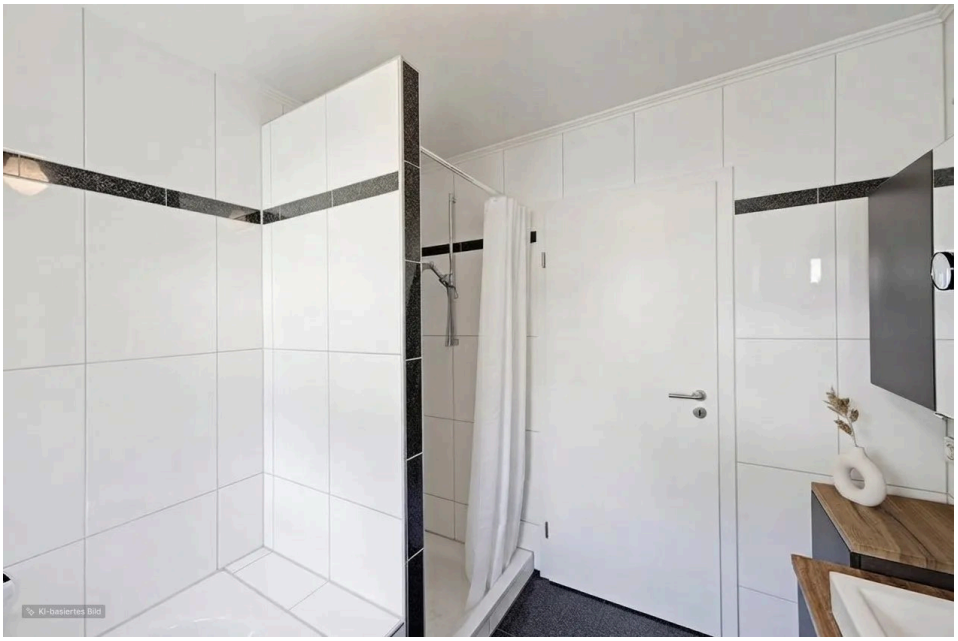




Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie

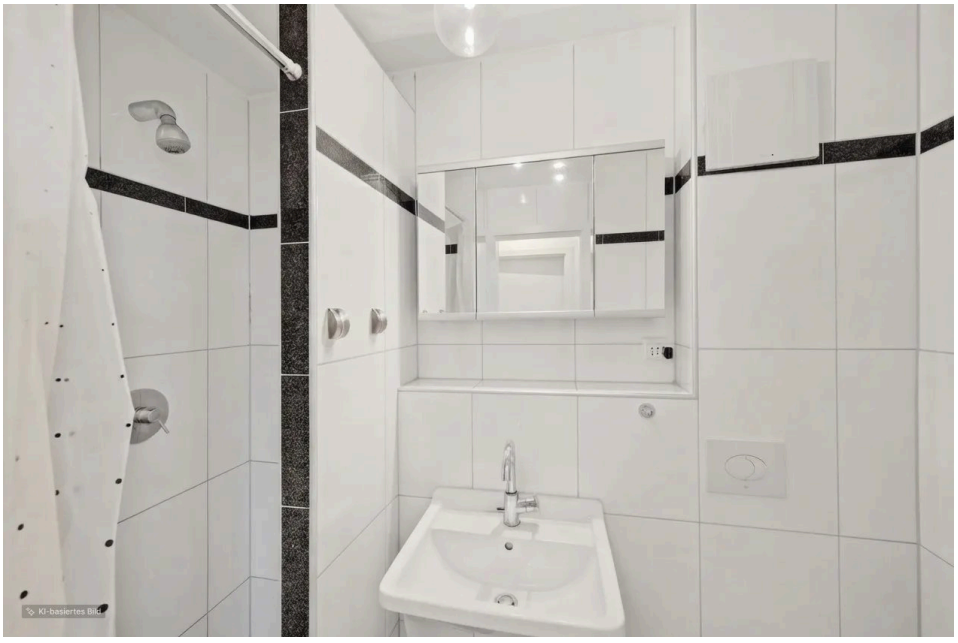




Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

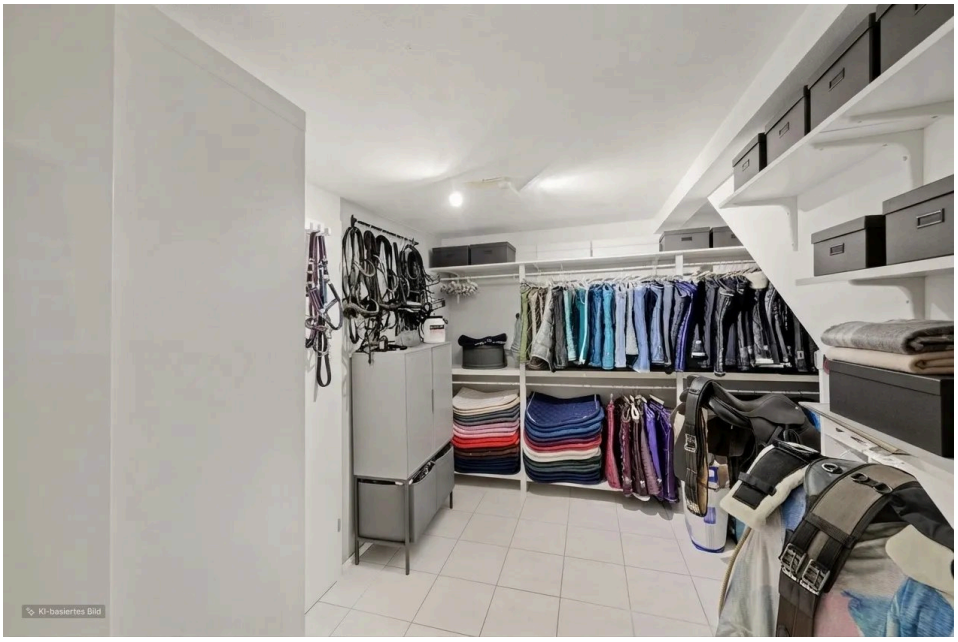
Die Immobilie





Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie





Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Die Immobilie





Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

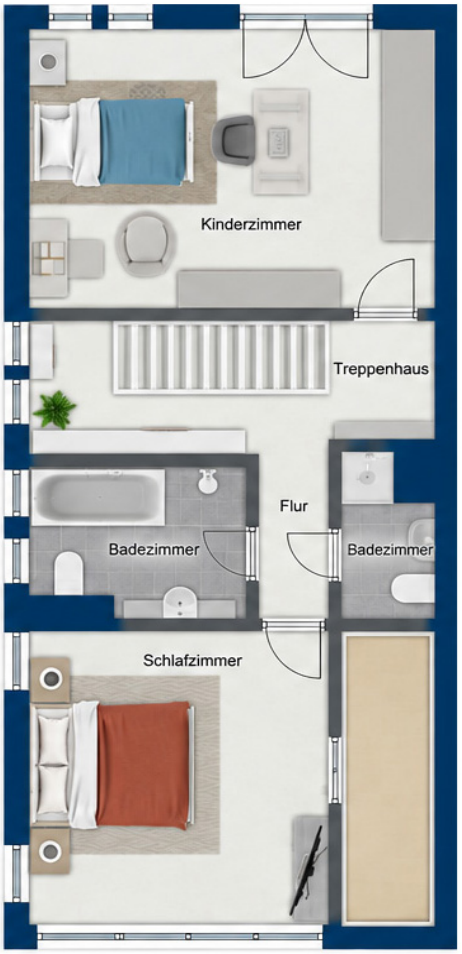
Die Immobilie

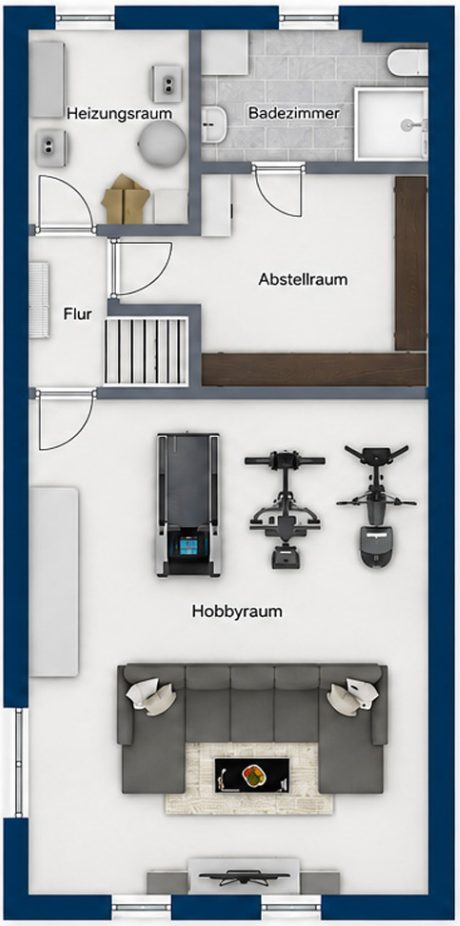


Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Grundrisse




Kinderzimmer
Treppenhaus
Flur
Badezimmer
Badezimmer
Schlafzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gestaltete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2006 verbindet moderne Architektur mit einem wertigen Wohnkonzept und einer angenehm klaren, eigenständigen Atmosphäre.
Auf rund 130 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das vor allem durch Licht, Offenheit und ausgewogene Proportionen überzeugt. Große Fensterflächen, klare Linien und die Verbindung zum Außenbereich schaffen ein großzügiges Wohngefühl und eine gelungene Balance zwischen Repräsentation und Rückzug.

*** Sie benötigen ein zusätzliches Zimmer? Kein Problem. Das großzügige Kinderzimmer läßt sich mit geringem Aufwand in zwei schöne Räume aufteilen. ***

Der Kamin setzt einen wohnlichen Akzent und ergänzt gemeinsam mit wertigen Bodenbelägen und der Fußbodenheizung den hohen Wohnkomfort. Auch die nahezu neuwertige Einbauküche fügt sich mit ihrer guten Qualität und zeitgemäßen Gestaltung harmonisch in das Gesamtbild ein.
Der vollständig unterkellerte Bereich erweitert das Haus um rund 60 m² Nutzfläche und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit, Fitness, Arbeiten, Hobby oder Stauraum.
Das ca. 500 m² große Grundstück schafft einen angenehm privaten Rahmen. Gewachsene Hecken und Bäume sorgen für Struktur und Privatsphäre, während die großzügige Terrasse den Wohnraum attraktiv nach draußen erweitert. Der Garten bietet zugleich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie überzeugend. Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Kamin und doppelt verglaste Fenster bilden eine solide und komfortable Basis. Der Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 85,8 kWh/(m²·a) sowie die Energieeffizienzklasse C aus.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz runden das Angebot ab.

Diese Doppelhaushälfte richtet sich an Käufer, die Wert auf moderne Architektur, Privatsphäre, Wohnkomfort und eine Immobilie mit eigener Handschrift legen.

Ein Zuhause mit Charakter, Substanz und einer Atmosphäre, die nicht laut wirken muss, um Eindruck zu hinterlassen.

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Ausstattung und Details

GEHOBENE AUSSTATTUNG
• Modernes, architektonisch ansprechendes Flachdach
• Klinkerfassade mit verputztem Erker
• 2-fach verglaste Kunststofffenster tlw. mit elektrisch betriebenen Rollläden oder Plissees (teilweise raumhoch)
• Fenster zweifarbig anthrazit außen u. weiß innen
• Gas-Brennwerttherme aus 2006
• Fliesen- und Parkettböden
• Hochwertige Innentreppe
• Glatte weiß verputzte Innenwände
• Stylischer Kaminofen mit Edelstahlpiepe im Wohnbereich
• Einzelgarage massiv mit Sektionaltor

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Gelsenkirchener Stadtteil Erle-Middelich. Das direkte Umfeld ist verkehrsberuhigt und von einer gewachsenen Wohnbebauung geprägt, wodurch ein zurückgezogener und angenehmer Wohncharakter entsteht.

Besonders komfortabel sind die kurzen Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindertagesstätten und Schulen sind gut erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt zudem für eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie in Richtung Buer und Gelsenkirchen.

Auch der Freizeitwert der Lage überzeugt. Grünflächen sowie verschiedene Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und bieten einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Verkehrsanbindung. Die nahegelegene A2 ermöglicht komfortable Verbindungen innerhalb des Ruhrgebiets sowie in Richtung Münsterland.

Damit verbindet die Lage auf überzeugende Weise ruhiges Wohnen, kurze Wege und eine gute Infrastruktur – besonders attraktiv für Paare und Familien, die ein geschütztes Wohnumfeld suchen, ohne auf die Vorteile einer städtischen Anbindung verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Sonstige Angaben

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: 26075020 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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