Gelsenkirchen – Horst

Großes Zweifamilienhaus mit neuem Dach und XL-Gartengrundstück

Objektnummer: 26075025



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1245 m²

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

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

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Auf einen Blick

Objektnummer	26075025
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	247.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Grundrisse




Gäste- WC
Küche
Wohn-/ Esszimmer
Flur
Schlafzimmer / Büro


Abstellraum
Badezimmer
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer
Schlafzimmer / Büro



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: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Gelsenkirchen-Horst bietet viel Platz, ein außergewöhnlich großes Grundstück und zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Auf insgesamt rund 220 m² Wohnfläche verteilen sich zwei separate Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche und bietet einen klassischen, gut nutzbaren Grundriss. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur großzügigen Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die Ausstattung entspricht in Teilen einem älteren Standard und bietet damit eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die zweite, deutlich größere Wohneinheit erstreckt sich mit ca. 140 m² über die beiden oberen Geschosse - diese sind über eine innenliegende Treppe verbunden. Die Wohnung bietet großzügige Wohnbereiche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie ausreichend Raum für Familien, Arbeiten von zu Hause oder zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Ein offener Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine besonders wohnliche Atmosphäre.

Ein echtes Highlight der Immobilie ist das rund 1.200 m² große Grundstück. Weitläufige Rasenflächen und eine großzügige Terrasse bieten viel Raum für Freizeit, Familie und individuelle Gartengestaltung. Die Terrasse sowie einzelne Außenbereiche benötigen teilweise eine optische beziehungsweise technische Auffrischung, verfügen jedoch über ein sehr attraktives Grundpotenzial.

Ergänzt wird das Angebot durch eine besonders lange Einzelgarage. Im hinteren Bereich befindet sich zusätzlicher Raum, der sich beispielsweise als Wirtschafts-, Lager- oder Abstellfläche nutzen lässt.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert. Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2001 erneuerte Dach, das seinerzeit entsprechend gedämmt und mit großzügigen Gauben auf beiden Seiten versehen wurde. Die Putzfassade präsentiert sich gepflegt und wurde in den vergangenen Jahren nochmals gestrichen. Kunststofffenster in braun sowie manuelle Rollläden prägen den weiteren Ausstattungsstandard.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dort klassische Nutz-, Lager- und Technikflächen. Die vorhandene Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung stammt aus den 1990er-Jahren. Altersbedingt zeigen sich im Keller an einzelnen Stellen Feuchtigkeitserscheinungen, wie sie bei Immobilien dieses Baujahres nicht unüblich sind.

Die Immobilie eignet sich besonders für Selbstnutzer mit erhöhtem Platzbedarf, die großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich großen Grundstück verbinden möchten. Ebenso bietet sich das Haus hervorragend für Mehrgenerationenfamilien an, da durch die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten ein gemeinsames Wohnen unter einem Dach bei gleichzeitig ausreichender Privatsphäre ermöglicht wird.

Auch für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht ist das Objekt interessant: Eine Wohneinheit kann selbst bewohnt werden, während die zweite Einheit zur Vermietung genutzt werden kann und damit zur laufenden Finanzierung beziehungsweise Einnahmeerzielung beiträgt.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit Charakter, viel Fläche und erheblichem Entwicklungspotenzial. Einige Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Immobilie wieder vollständig an heutige Wohnansprüche anzupassen. Gerade diese Kombination aus Substanz, großzügiger Wohnfläche, zwei Wohneinheiten und einem außergewöhnlich großen Garten macht das Objekt jedoch besonders interessant.

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Ausstattung und Details

NORMALE AUSSTATTUNG

- Gedämmtes Satteldach mit schwarzen Ziegeln (saniert in 2000)
- XL-Gauben mit Kunstverschieferung
- Putzfassade (frischer Anstrich vor wenigen Jahren)
- Braune Kunststofffenster mit manuellen Rollläden (1992)
- Echtholztüren und -zargen (ältere Herstelljahre)
- Verschiedene Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Teppich)
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Überwiegend Rippenheizkörper
- Bäder sind modernisiert worden (ca. 90'er und 2000'er Jahre)
- Waschbetonplatten als Terrassenbelag
- Diverse Überdachungen im Garten
- extralange Einzelgarage mit Stahlschwingtor

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Gelsenkirchen-Horst in einem gewachsenen und überwiegend wohnlich geprägten Umfeld. Die Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung innerhalb Gelsenkirchens und in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer Stadtteile sowie der angrenzenden Städte. Mit dem Pkw besteht darüber hinaus eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Für Freizeit und Erholung bietet das Umfeld verschiedene Möglichkeiten. Das bekannte **Schloss Horst** sowie der **Nordsternpark** mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sind gut erreichbar und laden zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – eine angenehme Wohnlage für Singles, Paare und Familien.

Objektnummer: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

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: 26075025 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

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