Gelsenkirchen / Horst – Horst

Sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit neuem Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 26075028



KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

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

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Auf einen Blick

Objektnummer	26075028
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie

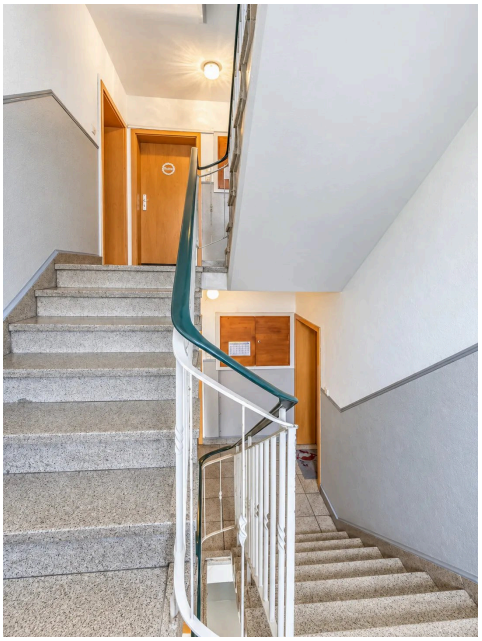




Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie

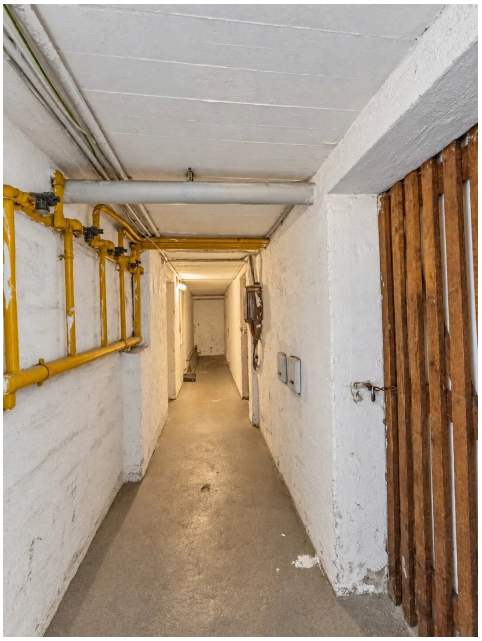




Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

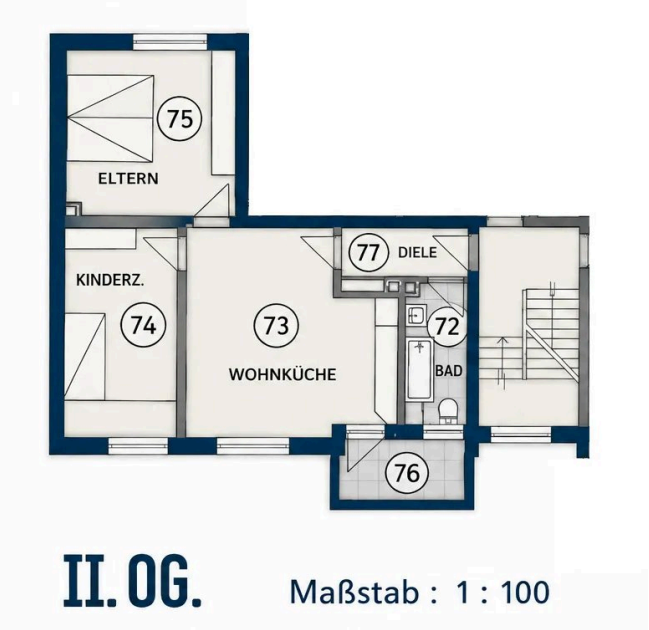
Die Immobilie

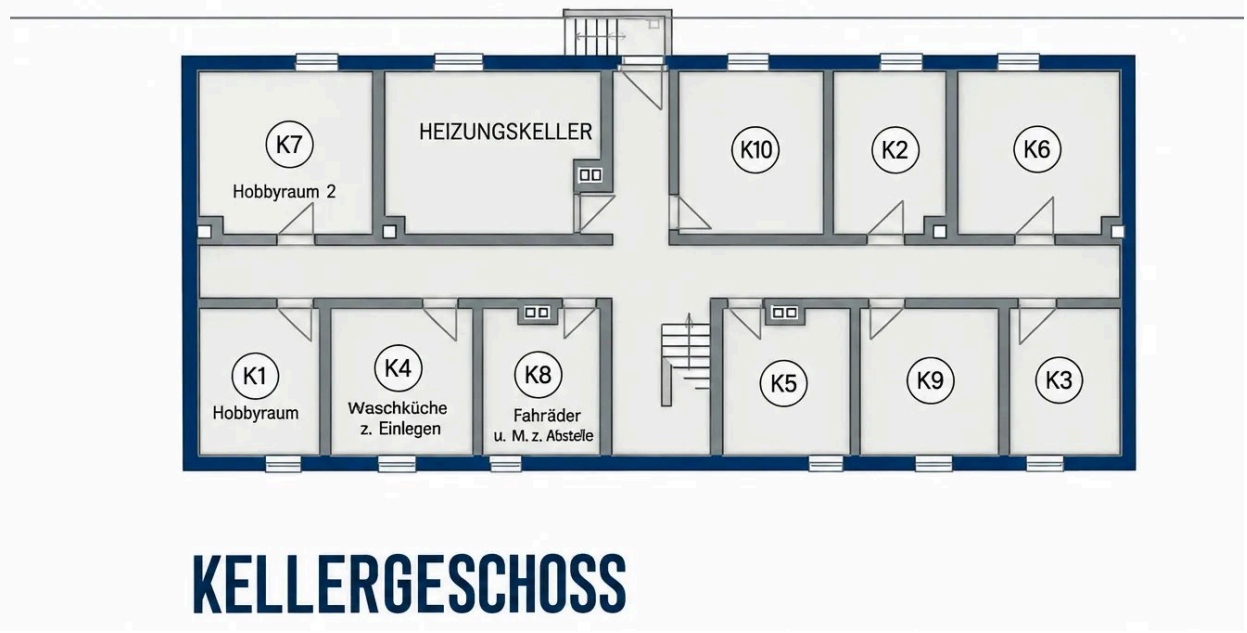




Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Die Immobilie



Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Ein erster Eindruck

Gepflegt, hell und angenehm großzügig präsentiert sich diese Eigentumswohnung in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1955. Bereits das äußere Erscheinungsbild vermittelt mit seiner gepflegten Fassade, dem gewachsenen Baumbestand und der begrünten Vorgartenzone einen angenehmen ersten Eindruck.

Das gemeinschaftliche Treppenhaus zeigt in einzelnen Bereichen Modernisierungsbedarf und bietet damit Potenzial für eine zeitgemäße Aufwertung im Zuge künftiger Maßnahmen. Auf der Etage der angebotenen Wohnung wurden die Türen hingegen bereits erneuert. Sie präsentieren sich modern und tragen zu einem gepflegten sowie sicheren Erscheinungsbild dieses Bereichs bei.

Die Wohnung selbst empfängt mit einem großzügigen Flurbereich, von dem aus die einzelnen Räume komfortabel erschlossen werden. Der einheitliche Fliesenboden schafft ein harmonisches Gesamtbild und unterstreicht zugleich den pflegeleichten Charakter der Immobilie. Zusätzlichen Komfort bietet die mit Einbruchschutz ausgestattete Wohnungseingangstür.

Ein zentraler Wohnbereich ist die großzügig geschnittene Wohnküche. Sie bietet ausreichend Platz, um Kochen und gemeinsames Essen angenehm miteinander zu verbinden, und schafft dadurch einen kommunikativen Mittelpunkt innerhalb der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Von der Wohnküche aus besteht der Zugang zum neu errichteten Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum nach außen und bietet mit seinem Blick in den umliegenden Baumbestand einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein separates Wohnzimmer. Durch seinen guten Zuschnitt und die angenehme Belichtung eignet sich dieser Raum sowohl als klassischer Wohnbereich als auch – je nach individuellem Wohnkonzept – als großzügiges Elternschlafzimmer. Diese flexible Nutzungsmöglichkeit eröffnet unterschiedliche Varianten bei der Raumaufteilung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres gut geschnittenes Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen läßt. Auch hier sorgen gut proportionierte Fenster für angenehme Lichtverhältnisse und einen freundlichen Raumeindruck.

Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC sowie ein Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung in Bad und Küche erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Die zweifach verglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie eine Einzelgarage. Die Garage bietet zusätzlichen Stauraum beziehungsweise eine komfortable Parkmöglichkeit für kleinere PKW, weist derzeit jedoch deutlichen Renovierungsbedarf auf.

Die Kombination aus großzügiger Wohnküche, flexibel nutzbarem separatem Wohnzimmer, angenehmer Helligkeit, neu errichtetem Balkon und dem schönen Bezug zur grünen Umgebung macht diese Wohnung zu einem vielseitigen Zuhause mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Ausstattung und Details

Normale Ausstattung

- Gaszentralheizung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollos
- Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Wanne | Stand-WC
- Flachheizkörper
- Abstellraum im Keller
- Einzelgarage (baufällig)

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – Horst

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage von Gelsenkirchen-Horst und verbindet eine gute infrastrukturelle Anbindung mit kurzen Wegen zu Naherholung, Einkaufsmöglichkeiten und wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Stadtteilzentrum rund um die Markenstraße ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, gastronomische Betriebe sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bietet der nahegelegene Nordsternpark. Das weitläufige ehemalige Zechengelände mit Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie dem Rhein-Herne-Kanal zählt zu den bekannten Naherholungsgebieten der Stadt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und sportliche Aktivitäten.

Mit dem historischen Schloss Horst befindet sich zudem eines der bedeutenden Baudenkmäler Gelsenkirchens in der näheren Umgebung. Das Schloss und sein Umfeld verleihen dem Stadtteil einen besonderen historischen Charakter.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage günstig angebunden. Die Bundesautobahn A42 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Essen, Bottrop, Oberhausen sowie zu weiteren Städten des Ruhrgebiets. Ergänzend sorgen öffentliche Verkehrsmittel für eine gute Anbindung innerhalb Gelsenkirchens und an die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – 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: 26075028 - 45899 Gelsenkirchen / Horst – 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