Gevelsberg

Viel Platz für die Familie: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26436015



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

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

Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26436015
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1927

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.01.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

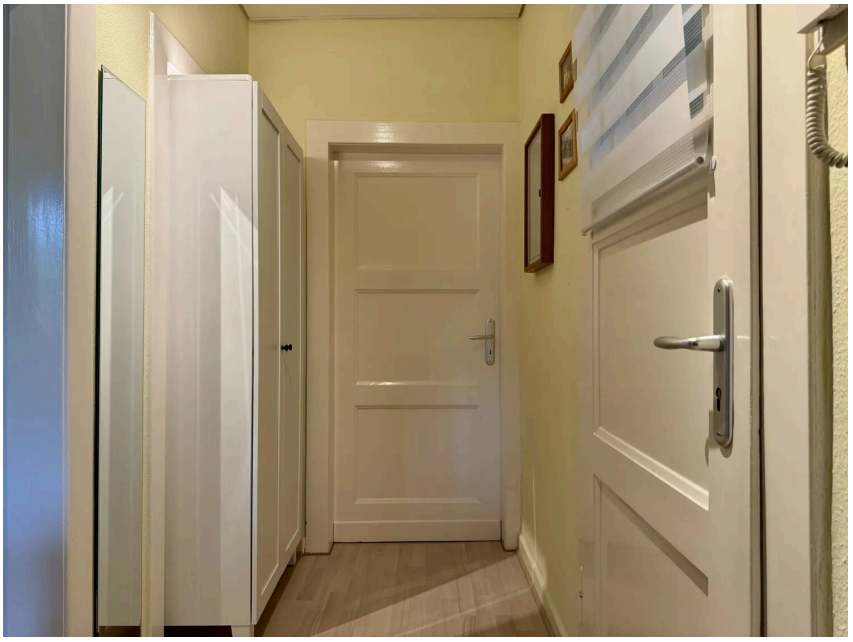
Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie

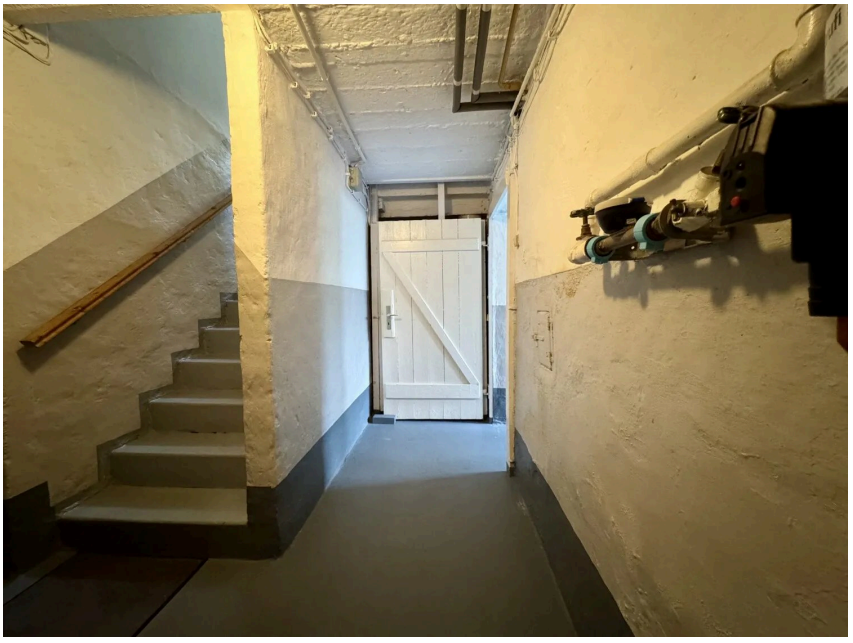




Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
3m
1m
1,09m
3,4m
DN
UP
ZIMMER 3
ZIMMER 2
TRH
UP
WE 1
4,83m
3,46m
2,07m
FLUR
1,32m
BAD
1,94m
0,83m
0,83m
0,8m
1,08m
ZIMMER 1
KÜCHE
TERRASSE
2,24m
2,29m
0,91m
0,8m
4,08m
4,27m
1,13m
Maßstab 1:100
0 1 2 3 4m
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


VON POLL IMMOBILIEN
3.03m
2.06m
3.46m
ZIMMER 2
DN
ZIMMER 3
4.28m
UP
WE 2
3.41m
3.4m
2.12m
1.31m
FLUR
BAD
0.86m
1.9m
0.82m
ZIMMER 1
KÜCHE
3.57m
2.96m
BALKON
2.46m
4.08m
4.21m
1.36m
Maßstab 1:100
0 1 2 3 4m
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Ein erster Eindruck

Bereits auf den ersten Blick fällt die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1927 mit ihrer hell gestalteten Fassade auf. Ein angelegter Vorgarten mit gepflasterter Zuwegung führt zum seitlich gelegenen, überdachten Hauseingang. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von knapp 180 m² und verfügt über drei separate Wohneinheiten. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder für Familien mit entsprechendem Platzbedarf.

Das Erdgeschoss (ca. 66 m²):
Sie betreten die Wohnung im Erdgeschoss über einen Flur mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume dieser Ebene erreichbar. Das Wohnzimmer verfügt über einen kleinen Erker, der dem Raum zusätzlichen Charakter verleiht und für einen angenehmen Lichteinfall sorgt. Direkt angrenzend befindet sich die 2023 erneuerte Einbauküche. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Ergänzt wird diese Wohneinheit durch ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer, die beide 2023 mit Vinylboden ausgestattet wurden sowie ein modernes Tageslicht-Duschbad.

Das Obergeschoss (ca. 63 m²):
Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine vergleichbare Raumaufteilung wie im EG. Im Wohnzimmer befindet sich ein stilvoller Holzofen, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit für zusätzliche Wärme sorgt. In den Wohnräumen wurde 2016 Laminat verlegt. Die integrierte Einbauküche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2016 und bietet einen direkten Zugang zum zweiten Balkon des Hauses.

Das Dachgeschoss (ca. 48 m²):
Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2002 vollständig ausgebaut und zu einer eigenständigen Einliegerwohnung umgestaltet. Ein Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander. Zur Wohnung gehören ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die Küche stammt aus dem Jahr 2016. Von dieser Ebene besteht zudem ein direkter Zugang zum Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Keller und Garten
Im Kellergeschoss befinden sich neben einer Waschküche, drei weitere Kellerräume, die sich beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder zur Aufbewahrung von Vorräten nutzen lassen. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Garten und zur Terrasse. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden und direkt von außen erreichbar – besonders praktisch bei geselligen Runden oder Grillabenden mit Familie und Freunden. Der große Garten mit altem Baumbestand bietet viel Platz für Kinder

zum Spielen und zugleich ausreichend Raum für entspannte Stunden im Grünen.

Modernisierungen und technische Erneuerungen:
Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert. Bereits 1996 wurde der Keller ausgeschachtet und abgedichtet. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden zudem die Wasser- und Heizungsleitungen sowie die Fenster im gesamten Haus ersetzt. Zwischen 1999 und 2009 wurde die Elektrik erneuert. Im Jahr 2020 wurde eine Gas-Brennwertheizung eingebaut. Im Jahr 2025 erfolgten weitere Arbeiten an der Heizungsanlage, darunter der Austausch der Wärmemengenmesser und der Gasarmatur.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Gevelsberg und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungsangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar und sorgen für komfortable Wege im Alltag.

Für Familien ist die Lage besonders interessant: Ein Kindergarten befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch eine Grundschule ist bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im Gevelsberger Stadtgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch Ärzte und weitere Einrichtungen der Gesundheitsversorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Das Stadtzentrum mit einem vielseitigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen ist nur wenige Minuten entfernt.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe; darüber hinaus ist der Bahnhof Gevelsberg-Kipp bequem erreichbar. Von hier bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Hagen sowie über Wuppertal und Düsseldorf.

Für Berufspendler bietet die Lage ebenfalls kurze Wege: Über die örtlichen Verkehrsachsen ist die Autobahn A1 schnell erreichbar. Damit bestehen gute Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet, Wuppertal und das weitere Bergische Land.

Gevelsberg selbst überzeugt durch die Verbindung von städtischer Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Angeboten bietet die Stadt vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die reizvolle Landschaft des Ennepe-Ruhr-Kreises. Insgesamt erwartet Sie hier eine Wohnlage, die kurze Wege im Alltag mit einer guten überregionalen Verkehrsanbindung verbindet.

Objektnummer: 26436015 - 58285 Gevelsberg

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: 26436015 - 58285 Gevelsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com