

Gelsenkirchen / Scholven

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit herrlichem Gartengrundstück und viel Platz

Objektnummer: 24075052

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 924 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

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

Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24075052          |
| Wohnfläche    | ca. 142 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 6                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1913              |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil     | Energie-Effizienzklasse | F                 |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2034     |                         |                   |
| Befuerung                  | Fernwärme      |                         |                   |



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, eine charmante und geschichtsträchtige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Gelsenkirchen zu erwerben. Diese beeindruckende Immobilie wurde ca. 1913 als Beamtenwohnhaus erbaut und steht seit 1988 teilweise unter Denkmalschutz, was ihr einen besonderen historischen Charme verleiht. Historisches Flair trifft moderne Ausstattung Das 2-1/2-geschossige Haus mit stilvollem Walmdach vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Die Immobilie wurde überwiegend modernisiert und bietet eine zeitgemäße Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Charmante Fensterfronten mit Sprossenelementen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und betonen die großzügige Raumaufteilung. Wohnkomfort auf drei Ebenen Auf drei Etagen verteilt finden Sie geräumige Zimmer, die sich individuell nutzen und gestalten lassen. Die moderne Ausstattung umfasst hochwertige Bodenbeläge, eine voll ausgestattete Küche und geschmackvolle Sanitäreinrichtungen. Hier können Sie sich sofort wohlfühlen und Ihren Wohntraum verwirklichen. Großzügiger Garten und Gartenhaus Besonders hervorzuheben ist der große, gepflegte Garten, der Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Ob Sonnenbaden, Grillabende oder spielende Kinder – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ein großzügiges Gartenhaus ergänzt das Ensemble und kann vielseitig genutzt werden, sei es als Hobbyraum, Atelier oder Gästeunterkunft. Unterkellert für zusätzlichen Stauraum Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihre Vorräte lagern, einen Hauswirtschaftsraum einrichten oder einen gemütlichen Weinkeller gestalten. Die Lage in der Schwedenstraße Gelsenkirchens, bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Zentralität. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell in den umliegenden Städten des Ruhrgebiets. Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, in ein historisch wertvolles Haus mit modernem Wohnkomfort zu investieren. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Ausstattung und Details

### Gehobene Ausstattung

- Neuwertiges Walmdach mit Wärmedämmung (ENEV 2002)
- Putzfassade
- Stilvolle, 2-fach-verglaste Fenster
- Klimaanlage
- Hochwertige Bodenbeläge
- Lackspanndecken
- Herzallerliebstes Echtholztreppenhaus
- Neue Elektrik
- Neue Leitungen
- 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- Vieles mehr

### Modernisierungen seit dem Jahr 2000

2000

- Erneuerung der Elektrik im Keller
- Bäder modernisiert in Erd- und Obergeschoss

2001

- Gartenhaus und Terrasse

2006

- Ausbau des Dachgeschosses inkl. Bad
- Erneuerung von Fassade (Spritzputz, Farbanstrich) und Dacheindeckung inkl.

Dämmung sowie Rinnen und Rohren

- Isolierung der Kelleraußenwände
- Erneuerung der Wasser-/Abwasserleitungen
- Erneuerung der Heizungsleitungen inkl. Heizkörper
- Einbau neuer Fenster (Doppelverglasung)

2007

Einbau neuer Kelleraußentür (2014 ergänzt um einbruchhemmende Verglasung nach WK3)

2010

Errichtung eines Holzpavillons im Garten

2013

Errichtung eines Windfangs im Eingangsbereich; Einbau neuer zusätzlicher Eingangstür und zweifach-verglaster Holzfenster

2016

Erneuerung der Dacheindeckung des Gartenhauses sowie des Pavillons

2017-2018

- In einem Zuge durchgeführte Modernisierung des Erdgeschosses, inkl. neuem Estrich mit Wärmedämmung
- Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Installation zusätzlicher Heizkörper im Windfang und Keller
- Grundrissveränderung in Form einer offenen Wohnebene im Erdgeschoss
- Erneuerung der kompletten Elektrik im Erdgeschoss und teilweise im Keller
- Verlegung eines hochwertigen Steinteppichs im Erdgeschoss
- Installation von Lackspanndecken im Erdgeschoss
- Modernisierung Gäste-WC
- Ausbau des Gartenhauses incl. Gartenküche und WC/Dusche
- Außenanlagen mit eigenem Zählerschrank und separater Absicherung der Elektrik

2021-2024

Modernisierung der Kinderzimmer inkl. Nivellierung des Bodens und Erneuerung der Elektrik



Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in der Schwedenstraße, einer der begehrten Wohnlagen von Gelsenkirchen-Nord. Die ruhige und familienfreundliche Gegend ist bekannt für ihre hervorragende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen, die eine komfortable und bequeme Lebensführung gewährleisten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Stadtzentren von Buer und Gladbeck sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets gelangen. Die Autobahnen A2 und A52 sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern und Vielreisenden zugutekommt. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Zweckeler Wald, aber auch die Felder und Wälder Feldhausens laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Für Sportbegeisterte gibt es diverse Sportvereine und Fitnessstudios in der näheren Umgebung. Kulturell Interessierte kommen in den umliegenden Stadtteilen und Städten in den Genuss eines vielfältigen Angebots an Theatern, Museen und Veranstaltungsorten. Insgesamt bietet dieses Angebot eine perfekte Kombination aus Ruhe und Zentralität, aus Familienfreundlichkeit und bester Infrastruktur.

Objektnummer: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24075052 - 45896 Gelsenkirchen / Scholven

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer

E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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