

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen

**Schönes Wohnen, stadtnah in Ge-Buer mit Balkon,  
Terrasse & Garten**



Objekt-Nr. OM-200051

### Wohnung

Vermietung: **1.230 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Jörg Grossart  
Telefon: 02859 909853  
Mobil: 0151 57803404

Uhlenbrockstrasse 13  
45894 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.690 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dem ruhigen 5-Familienhaus erwartet Sie im Erdgeschoss eine 4,5-Zimmerwohnung mit großzügiger, raffinierter Grundrissgestaltung. Die Wohnung und das Haus sind in einem sehr gepflegten Zustand. Die hier zur Vermietung stehende Wohnung ist von den jetzigen Bewohnern individuell gestaltet und wird für die neuen Bewohner hergerichtet. Die Möglichkeit zum anschauen der Wohnung ist jedoch bereits jetzt möglich. Die Bilder sind von einer baugleichen Wohnung im selben Haus und dienen als Orientierung wie die Wohnung nach Auszug der jetzigen Bewohner aussehen wird.

Sowohl die Lage als auch der Wohnkomfort sind für ein altersunabhängiges Wohnen perfekt geeignet. Ideal für ein freundliches, nettes Paar oder eine Familie.

In der Wohnung werden sie im Eingangsbereich von einer geräumigen Diele, gepaart mit der heutigen modernen Ausstattung eingeladen. Den Mittelpunkt dieser Wohnung bildet das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem großzügigen Balkon und Blick ins Grüne und direktem Zugang zum Garten. Dieses tolle Wohnzimmer bietet Ihnen ausreichend Platz für eine schöne Sofalandschaft, Lesebereich und weitere individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Entspannen sie hier bei netten Fernsehhabenden, oder genießen Sie schöne Stunden mit Ihrer Familie und Ihren Freunden. Das angrenzende Essezimmer bietet ihnen durch eine extravagante Schiebetüre die Erweiterung des Wohnzimmers oder einen weiteren separaten Raum für die individuelle Nutzung. Die Küche bietet Ihnen gleich an mehreren Wänden Stellmöglichkeiten für Ihre Einbaumöbel. Ihr Schlafzimmer ist geräumig und lässt sich bestens mit Doppelbett, Kleiderschrank und Kommode ausstatten. Ein weiteres Zimmer lässt sich von Ihnen wahlweise als Kinder,- Gäste,- Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzen. Das Bad ist freundlich und modern sowie mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein hell gefliestes Gäste-WC mit Tageslicht ist ebenfalls vorhanden.

Ein ca. 1000m<sup>2</sup> großer Garten steht zur Mitbenutzung bereit, sowie ein eigener Terrassenbereich von 16m<sup>2</sup>.

Eine Gemeinschaftswaschküche, Gemeinschaftstrockenboden und ein Fahrradkeller steht für sie zur Verfügung. Darüber hinaus haben Sie einen eigenen Kellerraum.

## Ausstattung

Die Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung sind mit Rollläden versehen, so das Sie die Möglichkeit haben die Räume jeder Zeit zu verdunkeln oder aber vor der Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt und ist somit unabhängig von den steigenden fossilen Brennstoffkosten

Die Wohnung wurde seit 2015 laufend aufwendig Saniert. Sie ist entsprechend gedämmt. Sowie die weitere Dachfläche mit einer 20cm dicken Mineralwolle.

Nach der Arbeit, Einkauf oder einem Ausflug stellen Sie ganz bequem Ihr Auto auf einem hauseigenen Stellplatz direkt vor Ihrer Wohnung ab. Hierzu wird eine separate Stellplatzvereinbarung getroffen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen und deren Anlagen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso wird darauf hin gewiesen, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem

Ansprechpartner möglich. Weitere Ansprchen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Mietpreisanpassungen bleiben vorbehalten sowie die zwischenzeitliche Vermietung. Die Vermietung ist für den Mieter provisionsfrei. Bilder dienen als Beispiel und stellen nicht den jeweiligen Zustand der Wohnung dar.

- Haustiere nach Absprache, jedoch keine Listenhunde, generell große Hunde und giftige Tiere sowie angsteinflößende Tiere wie Schlangen.

- Es wird nur mit ordentlichem Vertrag vermietet. Zur beiderseitigen Sicherheit!!! Vor Vertragsausstellung wird eine Mieterselbstauskunft benötigt. Zur Transparenz für alle Beteiligten wird ein Staffelmietvertrag geschlossen.

- Widerruf 14 Tage nach Vertragsabschluss jederzeit möglich.

- Besichtigungen ab sofort möglich.

- Vermietung und Verwaltung direkt vom Eigentümer selbst, keine große Gesellschaft.

- schnelle Entscheidungen zur Wohnungsvergabe sowie freundlicher Vermieter.

- Ziel sind langfristige Mietverträge.

- Bitte geben Sie Ihre Telefonnummer an, da Sie sonst bezüglich Terminabsprache nicht erreicht werden können. Terminabsprachen werden ausschließlich telefonisch vereinbart, sowie Nachfragen Ihrerseits auch nur telefonisch!

## Lage

In einer ruhigen Naturbelassen Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen-Buer können wir Ihnen eine sehr schöne helle und geräumige 4,5 Zimmer-Wohnung anbieten. Im Jahre 1963 wurde dieses gepflegte Haus erbaut, sowie im Jahr 2022 modernisiert, in dessen Erdgeschoss befindet sich die 102qm große Wohnung an einer Alleestraße mit altem Baumbestand

Die Wohnung mit vielen großzügigen Räumen und Fenstern liegt an einer ruhigen Seitenanliegerstraße mit aufgelockerter Bebauung und großzügigen Frei- und Grünflächen. Durch die ruhige Lage und den gepflegten Hausgarten bietet das Objekt eine hohe Wohnqualität.

Eine unkomplizierte Hausgemeinschaft freut sich auf Sie.

Wer hier wohnt, der lebt in einer ganz besonderen Umgebung mit historischem Charm.

Der Stadtteil Buer verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung. Nahe gelegene Supermärkte/ Discounter sind fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Schulen (Grund, Real, Gymnasium) und Kindergärten befinden sich im Umkreis und sind fußläufig oder auch mit dem Rad zu erreichen.

Sportplätze und Naherholungsgebiete befinden sich ebenfalls im Umkreis und sind teilweise in nur wenigen Gehminuten oder mit dem Rad zu erreichen und laden Sie zu ausgiebigen Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Ebenso sind Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel nur wenige Gehminuten entfernt gelegen. Die Erreichbarkeit von Autobahnen, Bundes- und Landstraßen ist in wenigen Fahrminuten gegeben.

Auch Apotheken und Mediziner finden sie im Umkreis und sind auch fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Balkonansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Beisp. Bad Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. Bad Nachbarwohnung



Beisp. Bad Nachbarwohnung



Beisp. G-WC Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. G-WC Nachbarwohnung



Beisp. G-WC Nachbarwohnung



Beisp. Kinderzimmer Nachbarwoh

# Exposé - Galerie



Beisp. Kinderzimmer Nachbarwoh



Beisp. Küche Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. Küche Nachbarwohnung



Beisp. Küche Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. Küche Nachbarwohnung



Beisp. Küche Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. Küche Nachbarwohnung



Beisp. Schlafzi. Nachbarwohnun

# Exposé - Galerie



Beisp. Schlafzi. Nachbarwohnun



Beisp. Schlafzi. Nachbarwohnun

# Exposé - Galerie



Beisp. Wohnzi. Nachbarwohnung



Beisp. Wohnzi. Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. Wohnzi. Nachbarwohnung



Beisp. Wohnzi. Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie



Beisp. Esszi. Nachbarwohnung



Beisp. Esszi. Nachbarwohnung

# Exposé - Galerie

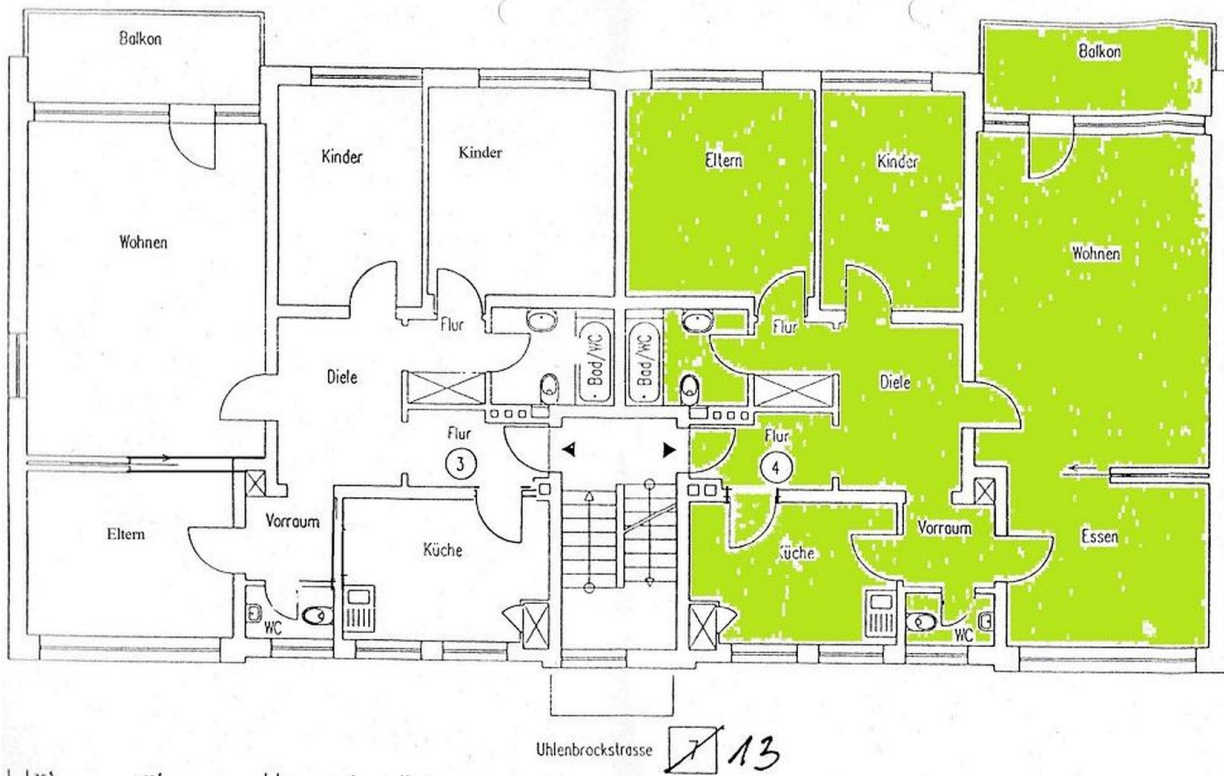


Fahradkeller



Waschküche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Bedarfs Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

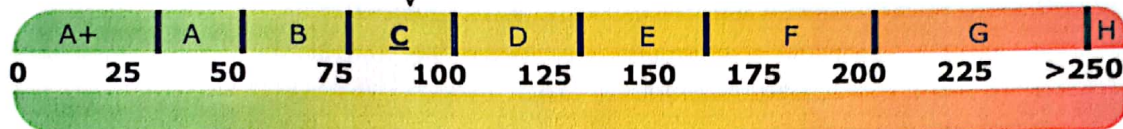
Registriernummer NW-2023-004655593

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26.85 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
89.5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



60.9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 60.9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 35.6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.94 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0.32 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89.5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

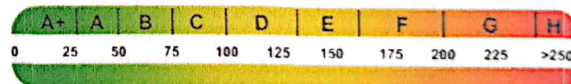
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um \_\_\_\_\_ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_\_\_ %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus