

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Gelsenkirchen

### 2-Zimmer Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-250794

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Dahmen

Münchener Str. 45, WE 16  
45881 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,99 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Nebenkosten	126 €	Heizung	Ofenheizung
Mietsicherheit	1.050 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ruhige und gepflegte Wohnhaus besteht aus acht Wohneinheiten. Das Treppenhaus wurde ebenfalls erst kürzliche renoviert.

Die rund 50 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung im DG ist derzeit bewohnt. Im Flur, dem Schlafzimmer, dem Wohnzimmer sowie der Küche liegt Laminatboden. Das Badezimmer verfügt über Fliesen. Alle Wände sind weiß gestrichen. Die Wohnung besticht durch eine großen, helle Wohnküche.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über:

- eine große und lichthelle Wohnküche (Die bestehende Küche kann übernommen werden)
- ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschtisch
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Elektroheizung

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Elektroheizkörper, d.h. den Abschlag zahlen Sie direkt an den Versorger und können diesen daher auch frei wählen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Vollbad

## Sonstiges

Die Kaution beträgt 3 Nettomieten.

Bitte senden Sie uns eine Email mit Ihren Kontaktdaten und einer kurzen persönlichen Vorstellung.

## Lage

Der Stadtteil Schalke ist Namensgeber für den Verein FC Schalke 04 in Gelsenkirchen und ist eine bevorzugte Lage zum Leben in Gelsenkirchen.

Das Mehrfamilienhaus liegt in unmittelbarer Zentrumsnähe.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Umliegende Städte des Ruhrgebietes sind durch die Autobahnen A2, A42 und A40 bestens zu erreichen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafraum



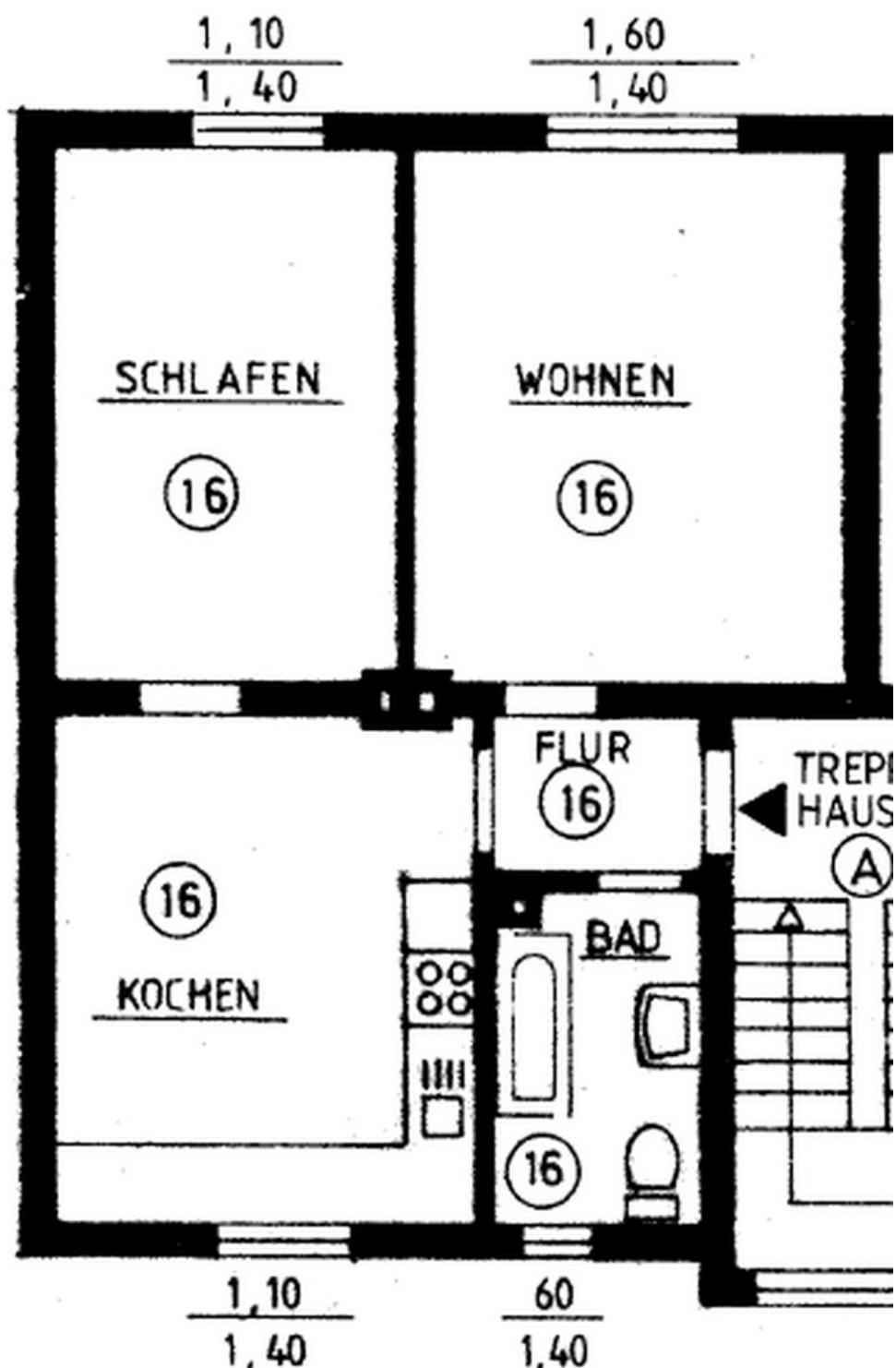
Schlafraum

# Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Grundrisse



Grundriss