

Exposé

Wohnung in Gelsenkirchen

****VERKAUFT** Provisionsfreie schöne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage von Gelsenkirchen-Buer**



Objekt-Nr. OM-289232

Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Murat Özdemir

Neidenburger Straße 6
45897 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-----------|
| Baujahr | 1980 | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,50 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 80,00 m ² | Etage | 4. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Stellplätze | 3 |
| Hausgeld mtl. | 224 € | Heizung | Sonstiges |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VERKAUFT

Objektbeschreibung:

Provisionsfreie schöne und gute geschnittene attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einer sehr schönen Lage von Gelsenkirchen-Buer. Die Eigentumswohnung ist sowohl als Kapitalanlage als auch für die Selbstnutzung sehr gut geeignet. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und hat eine Wohnfläche von ca. 79,53 m² und ist wie folgt aufgeteilt. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Küche, Esszimmer, Bad mit WC, separates Gäste-WC, große Diele mit Abstellkammer, kleiner Durchgangsfur und ein ca. 5,30 m² großer überdachter Balkon in Südausrichtung mit Abstellkammer. Zu der Wohnung gehört noch ein ca. 9 m² großer Keller. Die Wohnung ist hell durchflutet. Das Gebäude wurde 1980 komplett vom Keller bis zum Dachgeschoss in einer Massivbauweise gebaut.

Das Haus ist gut gepflegt, ein Aufzug/Personenfahrstuhl, Waschkeller, Trockenkeller und ein Fahrradkeller sind ebenfalls vorhanden. Auf dem privaten Eigentümergrundstück sind sowohl vor und hinter dem Haus Autoparkplätze/Stellplätze vorhanden. Zu der Wohnung stehen 3 Ausweise für drei Autos zur Verfügung. Auch sind auf dem privaten Eigentümergrundstück vor und hinter dem Haus zwei Spielplätze vorhanden. Es stehen alle möglichen Internet, Kabelfernseher und Telefonanbieter zu Verfügung.

Es besteht eine einwandfrei und gute funktionierende Eigentümergemeinschaft. Die Bewirtschaftungsführung und auch alle anderen Angelegenheiten werden von der Hausverwaltung übernommen. Die monatlichen Heiz und Warmwasserkosten betragen insgesamt 130,03 € und die monatlichen Nebenkosten/Bewirtschaftungskosten 224,97 €. Insgesamt beträgt das monatliche Hausgeld 355 €.

Grundstück, Gartenanlagen, Parkplätze, Spielplätze und der Hausflur werden von externen Unternehmen gereinigt, gepflegt und instandgehalten. Die Kosten der externen Unternehmen der Hausverwaltung, Instandhaltungskosten und der Rücklagen sind in den monatlichen Nebenkosten von 224,97 € enthalten.

Renovierung und Sanierungen:

- 2003: Elektroinstallation, Wasserleitungen, Sanitäranlagen (Badezimmer, WC) komplett erneuert
- 2003: Wand und Bodenfliesen im Badezimmer, Gäste-WC, Küche und im Esszimmer neu verlegt
- 2003: Laminatböden im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Diele & Flur neu verlegt
- 2003: Wände und Heizkörper neu gestrichen
- 2012: Neuer Fluranstrich, neue Türsprechanlage, Flurlichter mit Bewegungsmelder und Brandschutztüren im Keller
- 2012: Neuer Waschmaschinen und Trockner-Platz in der Waschküche im Keller
- 2012: Neue Waschbecken und Wand-WC mit Sitz/Deckel im Gäste-WC und Badezimmer
- 2017: Neue doppelt verglaste Hochqualitative PVC Kunststofffenster und Jalousien
- 2023: Neue Waschbeckenarmaturen, Anschlussschläuche, Röhrensiphon und Eckventile im Badezimmer und Gäste-WC

Wohnung, Gebäude, Aufzug, Dach, Hausflur, Gemeinschaftsbereiche usw. wurden laufend renoviert, gepflegt und instandgehalten. Ein Sanierungsstau ist nicht vorhanden. Nur Wände, Balkon und Heizkörper in der Wohnung mussten neu gestrichen und lackiert werden. Ansonsten ist die Wohnung in einem gepflegten und guten Zustand.

Die Einbauküche kann mit übernommen werden. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfrei. Eine Maklercourtage oder eine Provision fallen nicht an.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

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 Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Lage

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in eine Top-Lage von Gelsenkirchen-Buer. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto in die Innenstadt von Buer und Gladbeck. Insgesamt liegt das Wohngebiet im Grünen und zentral. In dieser Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Die Autobahnen A2/A52/B224 sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Ämter sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Sowohl das allseits bekannten und beliebte Schloss Berge als auch der Stadtwald befinden sich im angrenzenden Umfeld. Die hier angebotene Wohnung liegt zentral und dennoch ruhiger Lage von Buer in der Nähe der Hülser-Heide. Durch die Lage der Wohnung ist es spontan möglich eine Fahrradtour zu machen oder zu joggen. Des Weiteren befinden sich drei Schrebergärten in fußläufiger Nähe.

Schulen:

Ebenfalls in der Umgebung und schnell erreichbar sind alle Schulformen wie Grundschulen, Realschulen, Gesamtschulen, Gymnasien, Kindergärten und eine Fachhochschule.

Einkaufsmöglichkeiten:

Um Ihren täglichen Bedarf wie Lebensmittel-, Drogeriemärkte, Einzelhandel, Baumärkte, Bank-Filialen, Ärzte und Apotheken zu decken, müsse Sie sich in dieser Umgebung definitiv keine Sorgen machen, da all diese wichtigen Einkaufsmöglichkeiten umgehend in der Nähe liegen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Fußläufig in der Nähe befinden sich zwei Bushaltestellen. Der Busbahnhof von Buer liegt in ca. 3 km Entfernung und ist sowohl mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Vom Busbahnhof Buer gibt es Linienbussen und Straßenbahnen in alle Richtungen der Region. Auch der nächste Zugbahnhof im Norden von Buer ist 4,5 km entfernt und ist mit dem Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Auto schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 101,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Außenansicht Hinten

Exposé - Galerie



Außenansicht Vorne



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

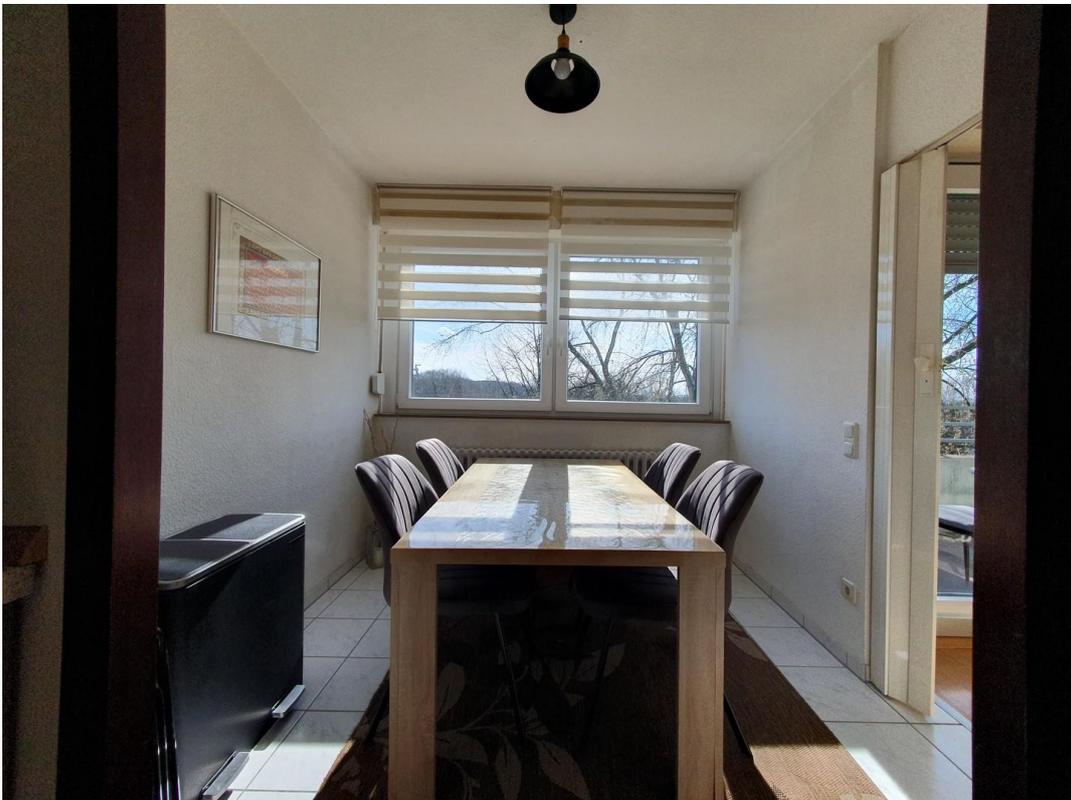


Küche

Exposé - Galerie



Küche & Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer-Büro



Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Balkon

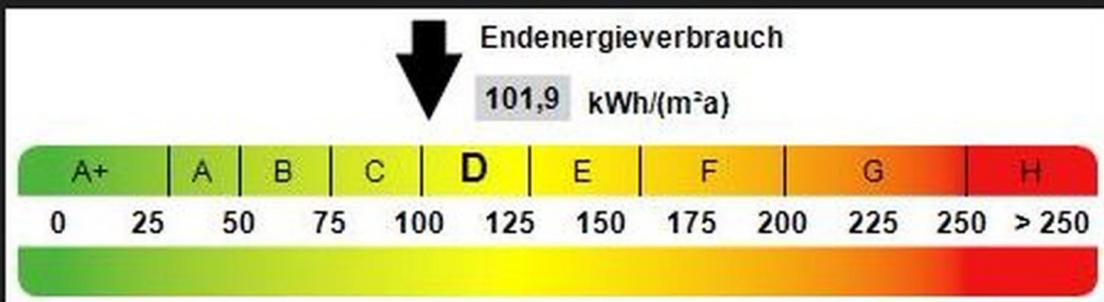


Balkon

Exposé - Galerie

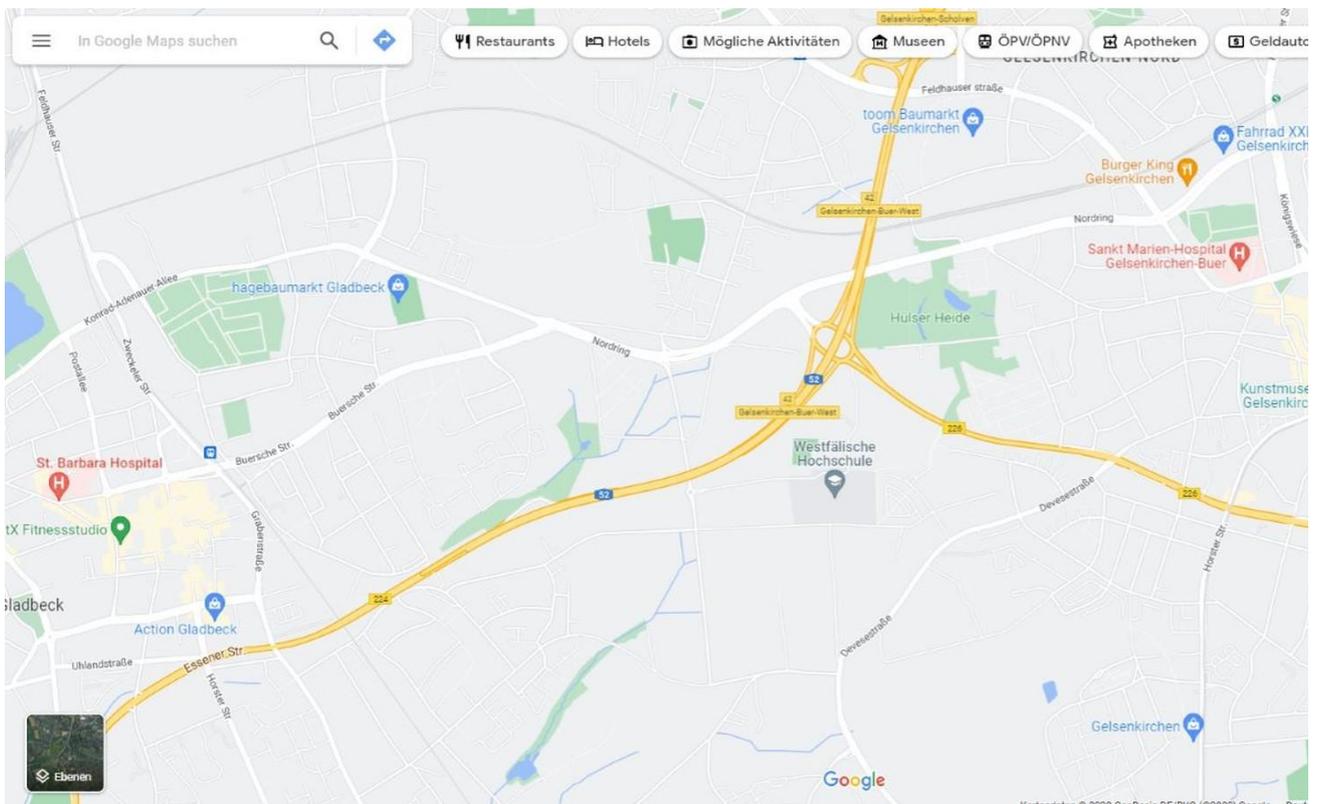


Spielplatz vorne



Endenergieverbrauch

Exposé - Galerie



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung

Anzahl der Räume: 3,5

Gesamtwohnfläche: ca. 79,53 m²

| Zimmer | Etage | Länge (m) | Breite (m) | G |
|---|-------|-----------|------------|---|
| Wohnzimmer | 4 | 5,69 | 3,72 | |
| Schlafzimmer | 4 | 4,03 | 3,72 | |
| Kinderzimmer | 4 | 4,03 | 2,52 | |
| Küche | 4 | 2,76 | 2,52 | |
| Esszimmer | 4 | 2,35 | 2,52 | |
| Bad/WC | 4 | 2,54 | 1,85 | |
| Gäste WC | 4 | 1,44 | 1,35 | |
| Diele mit Abstellkammer | 4 | 4,12 | 2,52 | |
| Flur | 4 | 1,06 | 1,92 | |
| Balkon | 4 | 2,60 | 1,68 | |
| Abstellkammer auf dem Balkon | 4 | 1,16 | 0,65 | |
| | | | | |
| | | | | |
| Gesamtwohnfläche (m²) | | | | |

Wir weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Die Angaben in dieser Wohnflächenberechnung erfolgen ohne jede Gewähr.

Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse

