

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gelsenkirchen

### Erstbezug nach Komplettsanierung – Ruhige Lage in Gelsenkirchen-Erle



Objekt-Nr. **OM-381796**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **155.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Swoboda  
Mobil: 0151 51946856

Seitenstraße 2  
45891 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Per sofort verfügbar -PROVISIONSFREI - KEIN MAKLER

In einer ruhigen Seitenstraße in Gelsenkirchen-Erle entsteht derzeit eine großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und deutlich mehr Nutzfläche. Die Immobilie wurde vollständig saniert inklusive der Fenster und bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine helle und ruhige Wohnlage mit guter Anbindung suchen.

## Ausstattung

- neue hochwertige Alu-Plast Fenster
- Sanierung der kompletten Wohnungselektrik
- neue Heizkörper in allen Wohnräumen
- Aktualisierung der Rohrleitungssysteme

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Bitte beachten Sie den 3D-Rundgang.

Anfragen von Maklern werden nicht beantwortet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Gelsenkirchen-Erle. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen und der Bahnhof Gelsenkirchen-Erle liegen in kurzer Distanz. Über die nahegelegene Autobahn A2 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bochum und Dortmund.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	198,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (1)



Badezimmer (2)

# Exposé - Galerie



Flur



Küche (1)

# Exposé - Galerie



Küche (2)



Kinderzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Kinder (2)



Kind (3)