

Exposé

Doppelhaushälfte in Gelsenkirchen

Doppelhaushälfte Zechenhaus voll modernisiert



Objekt-Nr. OM-390024

Doppelhaushälfte

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:

Burucu

Telefon: 0173 5413753

Mobil: 0173 5413753

45896 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1917
Grundstücksfläche	373,00 m²
Etagen	4
Zimmer	6,00
Wohnfläche	90,00 m²
Nutzfläche	40,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wird ausschließlich von privat verkauft. Keine Maklergebühren.

Kernsaniertes Zechenhaus in Gelsenkirchen Hassel ca. 90 m² Wohnfläche 40m² als Nutzfläche (Dachgeschoss+Keller (bezugsfertig)

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach Absprache bezugsfrei. Aktuell wird das Haus von zwei älteren Personen bewohnt, die gelegentlich Besuch von ihren Enkelkindern erhalten.

Die Besichtigungen finden an ein bis zwei festgelegten Tagen statt und werden im 15-Minuten-Takt organisiert.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten, um sich für einen Besichtigungstermin anzumelden. Ich melde mich zeitnah bei Ihnen zurück. Wenn Sie wünschen können Sie natürlich auch anrufen.

Ausstattung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll kernsanierte Zechenhaus aus der Zeit um 1910 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Es befindet sich im beliebten Stadtteil Gelsenkirchen Hassel und bietet rund 90 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Etagen. Das Dachgeschoss und das Kellergeschoss sind wohnlich ausgebaut und iet genehmigungsfähig.

Ausstattung

vollständige Kernsanierung (Elektrik, Wasserleitungen, Heizungsanlage, Fenster, Böden, Treppe, Dachinnere)

2024

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) rund ums gesamte Haus 2025

Dachinnere vollständig saniert, nur die Dachpfannen müssten bei Wunsch noch erneuert werden 2024

Erdgeschoss und Kellergeschoss vollständig gefliest 2024

Dachgeschoss mit hochwertigem PVC ausgestattet 2024

zwei vollwertige Badezimmer jeweils mit Dusche 2025

alle Fenster mit 3-fach-Verglasung 2024

neue Gasbrennwerttherme 2024

Netzwerkdosen reichlich vorhanden

funktionierende Fußbodenheizung mit Regelanlage im EG und zusätzliche Heizkörper in den oberen

Oberen geschossen

2024

neu errichtete Terrassenüberdachung 2025

aufwendig gestalteter Garten (ehemalige Hanglage begradigt und pflegeleicht angelegt) 2025

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach Absprache bezugsfrei. Aktuell wird das Haus von zwei älteren Personen bewohnt, die gelegentlich Besuch von ihren Enkelkindern erhalten.

Die Besichtigungen finden an ein bis zwei festgelegten Tagen statt und werden im 15-Minuten-Takt organisiert.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten, um sich für einen Besichtigungstermin anzumelden. Ich melde mich zeitnah bei Ihnen zurück. Wenn Sie wünschen können Sie natürlich auch anrufen.

Lage

Das Haus befindet sich im Herzen von Gelsenkirchen Hassel, einer sehr gefragten Wohnlage innerhalb der Stadt. Der Stadtteil ist geprägt von einer familiären Nachbarschaft mit mehreren Generationen, die ein angenehmes Miteinander schaffen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die

umliegenden Stadtteile ist hervorragend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

