

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gelsenkirchen

### Eigentumswohnung in Gelsenkirchen-Beckhausen



Objekt-Nr. **OM-403964**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **165.000 €**

Horsterstrasse 434  
45899 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,34 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	248 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese solide, hochwertige Eigentumswohnung mit einem Gemeinschaftsgarten befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1961 erbauten Mehrfamilienhauses in Gelsenkirchen-Beckhausen. Die Wohnung verfügt über ca. 74,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Die Immobilie wurde im Jahr 2006 vollständig saniert. Im Zuge der Sanierung erfolgten folgende Arbeiten:

Erneuerung der kompletten Elektroinstallation, Einbau von Gipskartondecken mit integrierter Beleuchtung, Verlegung eines neuen Fliesenbodens in Flur, Wohnzimmer, Bad und Küche. Vollständige Modernisierung des Badezimmers (Eckbadewanne, bodenebene Dusche, neue Wasser- und Abflussleitungen) Zusätzlich wurde im Jahr 2007 die Fassade auf der Nordseite des Hauses wärmeisoliert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.

## Ausstattung

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Badezimmer mit Fenster, einer Eckbadewanne, bodenebene Dusche, Waschbecken und WC. Die Wohnküche ist großzügig gestaltet, bietet ausreichend Platz auch für eine Inselküche und ist mit einem modernen Fliesenspiegel ausgestattet. Wohnzimmer, Küche, Flur und Badezimmer sind gefliest, die beiden Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet. Parkplätze befinden sich direkt vor der Haustür. Zum Haus gehört zudem ein großzügiger und sehr gepflegter Gemeinschaftsgarten. Zwei Kellerräume bieten ausreichend Stauraum, ein Waschraum ist ebenfalls vorhanden.

Energiequelle: zur Zeit Strom, umrüstbar auf Luft-Wärmepumpe. Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, ebenfalls umrüstbar. Eigentümer ist Heizungsbauer und kann bei Bedarf technische Unterstützung anbieten. Top Zustand – sofort bezugsfertig oder ideal zur Vermietung geeignet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Objekt eignet sich ideal als: Kapitalanlage (Kurz- oder Langzeitvermietung), zur Eigennutzung für kleine Familien oder Einzelperson. Die Wohnung ist in einem top Zustand, sofort nutzbar und bietet durch ihre Lage eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Gelsenkirchen-Beckhausen. Eine Straßenbahnhaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 2 Gehminuten entfernt). Der Bahnhof Gelsenkirchen-Buer Süd ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend – die Autobahnen A42 und A2 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Essen, Oberhausen und Bottrop. In unmittelbarer Nähe entsteht in naher Zukunft eine attraktive Reitanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	135,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Kche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

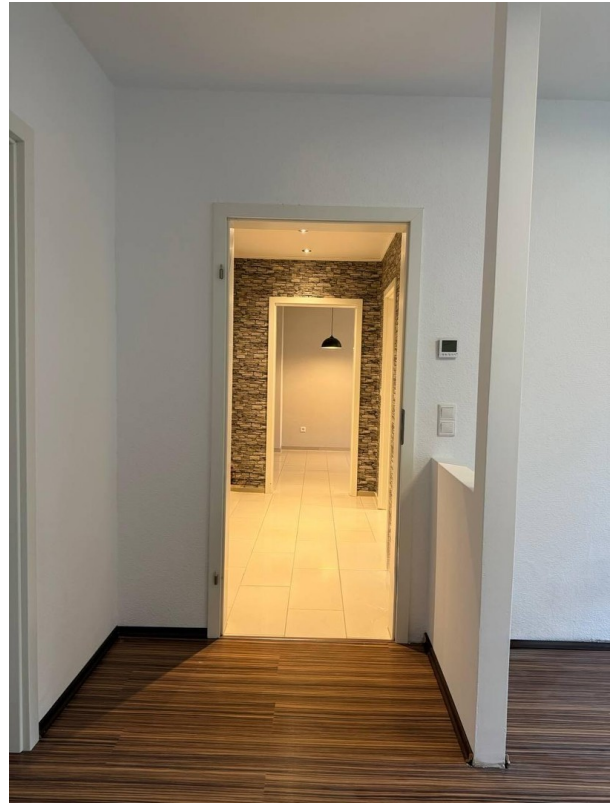


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Außenanlage

# Exposé - Galerie



Haus Eingang



Haus Eingang

# Exposé - Grundrisse

