

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gevelsberg

### 3-Zimmer-DG-Wohnung in Gevelsberg mit Balkon und fantastischer Aussicht



Objekt-Nr. OM-419320  
**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Berger

58285 Gevelsberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ausgesprochen schöne und helle Wohnung befindet sich im 2. OG eines 4-Familienhauses in ruhiger aber zentrumsnaher Lage. Vom Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Süd-/Ostbalkon hat man eine fantastische Fernsicht. Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und für einen Single, ein Parr oder eine Familie mit einem Kind sehr gut geeignet. Neben dem Wohn-/Esszimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Kinderzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit 2 Fenstern, WC, Dusche und Badewanne, einen Hauswirtschaftsraum mit der Gas-Etagenheizung sowie der Möglichkeit eine Waschmaschine und Trockner aufzustellen. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Wohnungstür im 1.OG. Dort befindet sich ein kleiner Flur mit Garderobe. Über einen Treppenaufgang in die 2. Etage erreicht man die Wohnung. Vor der Wohnungstür in der 2. Etage befindet sich der Hauswirtschaftsraum sowie der Zugang zum Dachboden der zum Teil als Abstellfläche genutzt werden kann. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 170,-- €. Eine Garage kann separat erworben werden. Vor der Garage befindet sich zusätzlich ein Stellplatz für einen weiteren Pkw.

Im Schlafzimmer ist ein großer Einbauschrank mit Schiebetüren vorhanden. Die Fenster sind neu gestrichen. Der Holzbelag auf dem Balkon wurde frisch geölt und die Giebelverkleidung aus Holz wurde frisch gestrichen. Der Kamin im Woh-/Esszimmer darf nicht mehr betrieben werden. Eventuell kann dieser auch demontiert werden und bei Bedarf ein Kaminofen an den Schornstein angeschlossen werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gut angebundener Wohnlage von Gevelsberg, unweit des Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar.

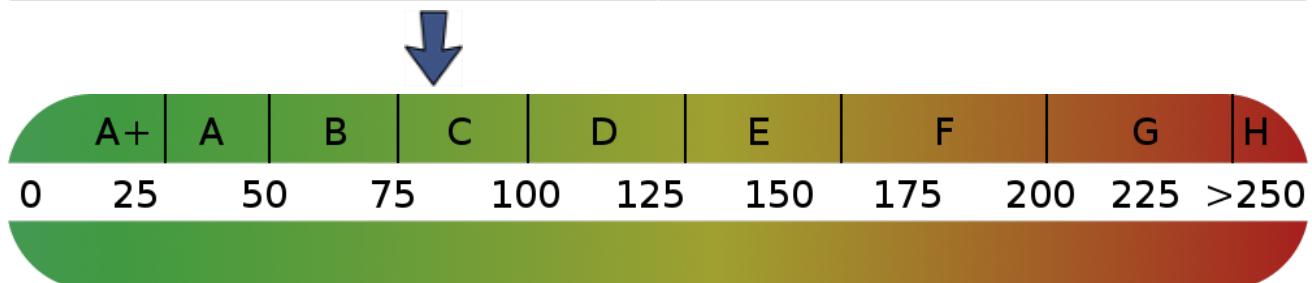
Auch Familien profitieren von der Umgebung: Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A1, A43 und A46 sorgen für eine ideale Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Wuppertal, Hagen und Dortmund. Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und bietet somit beste Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur, Blick v. Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer mit Einbauschrank

# Exposé - Galerie



Flur, Blick v. Wohnungseingang



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang z. Wohnung 2.OG



Wohnungseingang im 1. OG

# Exposé - Galerie



Außenansicht Hauseingang



Außenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Außenansicht Haus



Garage (links) mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Blick vom Balkon nach Südwest

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Südosten

# Exposé - Grundrisse

