

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen

### Erstbezug nach Renovierung - 2,5 Zimmer mit Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-422533

#### Wohnung

Vermietung: **510 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hante

Schlängenwallstraße 5  
45899 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	1.530 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	60,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ab dem 01.02.2025 bezugsfreie Wohnung eignet sich perfekt für Alleinstehende Personen oder Paare.

Aktuell wird die Wohnung für Sie saniert. Die Beispielfotos im Inserat stammen von Nachbarwohnungen aus demselben Haus, die erst kürzlich mit den gleichen Materialien saniert wurden. Zum 01.02. ist die Renovierung abgeschlossen sein. Sie ziehen also in einer vollständig renovierte Wohnung ein.

Es wird laufend in die Häuser investiert, sodass Sie ein sehr angenehmes Wohnumfeld mit ruhigen und netten Nachbarn genießen.

Für Stauraum ist im eigenem Kellerabteil ausreichend Platz. Eine Garage kann optional für 50€ mtl. im Hinterhof des Hauses angemietet werden. Aufgrund der sehr angespannten Parksituation ist dies ein erheblicher Vorteil.

Die angegebenen Nebenkosten beinhalten die Heizkosten und basieren auf Erfahrungswerten für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt. Die Hausflurreinigung, der Winterdienst sowie die Gartenpflege wird über Dienstleister für Sie organisiert.

Die Wohnung wird an einen haustierfreien Haushalt vermietet. Dazu ist eine Mindestlaufzeit von einem Jahr im Vertrag vorgesehen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und ein persönliches Kennenlernen!

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Beispiel\_Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Beispiel\_Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie

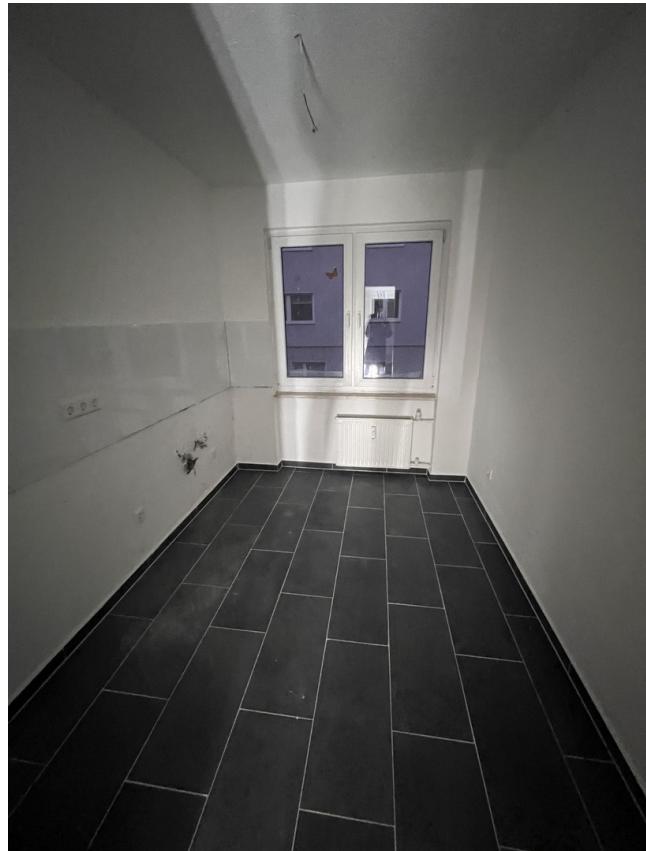


Balkon, Garten



Beispiel\_Schlafen

# Exposé - Galerie



Beispiel\_Küche



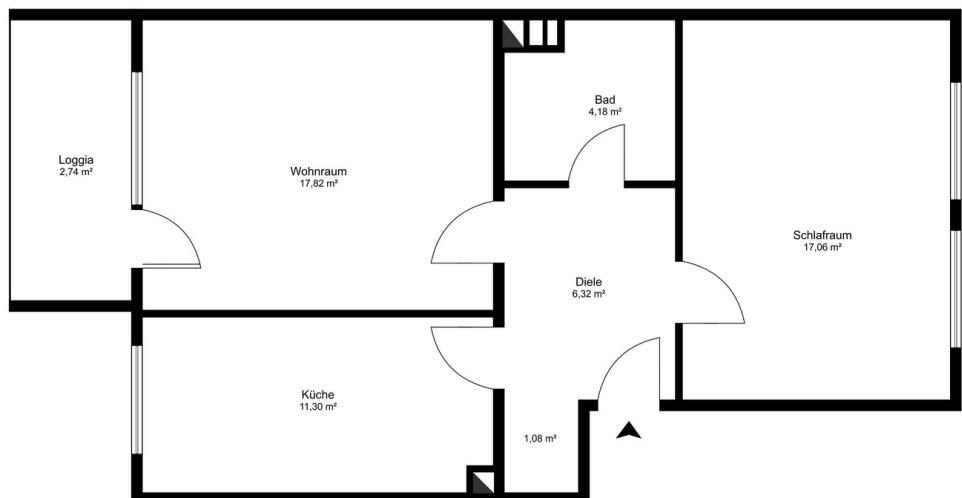
Beispiel\_Flur

# Exposé - Galerie



Elektrik

# Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

