

Exposé

Doppelhaushälfte in Gevelsberg

**Wohnen in familienfreundlicher Lage über den Dächern
von Silschede**



Objekt-Nr. OM-423402

Doppelhaushälfte

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Zeyda

Schieferbank 34a
58285 Gevelsberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1980 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 448,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 140,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 120,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfrei, für Pendler an das Ruhrgebiet (A1, A43, A46) & Bergische Land perfekt angebunden. Verschiedene Finanzierungsmodelle (z.B. attraktiver Teilkauf mit Vorkaufsrecht ab 300.000€ Einstieg) Verhandlungssache.

rd. 350m² Außenfläche

+ rd. 140m² zum wohnen (á rd. 2.517€)

+ rd. 75m² beheizte Nutzfläche (á rd. 1.259€)

+ rd. 45m² Nutzfläche (á rd. 629€)

aufgeteilt auf zwei getrennte Wohnbereiche mit je Platz für Küche, Bad, Balkon/Terrasse, Wohn- & Schlafzimmer.

Massivbauweise, Heimwerk- und Partyhütten im Garten, lange Einfahrt und Garage, Waschküche, Kellerbar und viel Raum für Individualisierung, da teilrenoviert.

Besonderheiten

Pflegeleichte, echt verlinkerte Fassade und verkleideter Giebel. Lichtdichte Außenrolläden an allen Fenstern, auch den Dachfenstern, vollelektrisch (außer Bad OG). KG, EG und OG ausnahmslos Massivwandbauweise, ab OG-Decke Holzbauweise. Eigener Glasfaseranschluss im Hausanschlussraum und Kupfer-Telefonleitung von dort ins OG. Gas-Brennwert-Heizung eingebaut im Frühling 2024 (Rundum-Sorglos-Mietvertrag kann übernommen werden).

Gemeinsame Hauseingangstür und Windfang mit benachbarter Doppelhaushälfte sowie gemeinsamer Hausanschlussraum.

Elektrisches Garagen-Sektionaltor mit integrierter Zugangstür. Teichanlage mit bestandsgeschützten Gartenhütten für gesellige Abende und Heimwerken.

Ausstattung

Kellergeschoss

Lange Garage in Massivbauweise mit Hauszugang und Betontreppe in den Garten. Waschküche und Keller mit Betonboden und div. Abflüssen, Wasseranschlüssen und einem Gasanschluss für einen Gasherd in der Waschküche. Separater Heizungsraum, rustikale Kellerbar mit Abluft durch abgehängte Decke. Schattig gelegener beheizter Hobbyraum. Badezimmer mit Dusche und Fenster. Großer Flur mit Steintreppe ins EG und Zugang zum Hausanschlussraum.

Erdgeschoss

Großer Flur als Entrée mit Wohnungseingangstür vom gemeinschafts-Hauseingang. Großer Durchgang zum Wohn- und Kaminbereich sowie zum Gäste WC und in den Küchen- und Essbereich, die mit einer Theke voneinander getrennt sind. Küche und Esszimmer gefliest, Vom Flur über das Wohnzimmer bis ins Kaminzimmer durchgehend Echtholzparkett. Direkter Zugang aus dem Wohnzimmer auf die Terrasse und in den Garten. Kaminzimmer mit gemauerter Kaminecke.

Garten

Seitliche Terrasse auf der Garage sowie vor dem Kamin- und Wohnzimmer mit angrenzendem Teich und seitlich gelegener Gartenhütte zum grillen. Rasenfläche mit vereinzelt Jungbäumen und im hinteren Gartenteil abschließend Heimwerkerhütten. Voll mit Strom erschlossen und zwei (separat absperrbaren) Kaltwasserhähnen nahe dem Haus.

Obergeschoss

Flur mit Wohnungseingangstür aus dem Gemeinschaftstreppenhaus und mit Treppe in das Dachgeschoss. Glastür zum Büro mit Gartenblick und Laminatboden. Küchen-, Ess-

Wohnzimmerbereich als großer offener Raum gestaltet, Küchenbereich gefliest und von zusätzlichem Dachfenster mit elektrischen Rollläden erhellt. Zweifacher Zugang zum Süd-West-Balkon. Büro und Wohnzimmerbereich mit vorbereiteter Klimatisierung.

Dachgeschoss

Kleiner Flur mit Drempelschränken, geschlossenes Zimmer mit Giebelfenster und Drempelschränken. Durch Glaswände und Glastür vom Flur und Treppenaufgang abgetrennter Schrankbereich. Dachschrägenfenster erhellen Flur und Ankleideraum. Holzboden komplett mit Teppich ausgelegt. Dachstuhl komplett aus Holz in Gemeinschaftsbauweise mit der Nachbarhaushälfte.

Es können zahlreiche Werkzeuge und Handwerksutensilien (z.B. Kreissäge, Bandsäge, Kompressor für Druckluft, Gartenschläuche, etc.) sowie - für die noch zu finalisierende Renovierung des OG vorhandene - neue Deckenpaneele, Isolierwolle, Bodenbeläge und Edelstahl-Treppengeländer mit übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Bilder, Ansichten und Angaben dieser Seite sind unverbindliche Einblicke in die Details des Objektes und werden nicht zwingend Kaufvertragsgegenstand, da Bilder z. B. ältere Zeitpunkte vor dem Auszug zeigen können und Detailangaben selbst erhoben wurden und somit keinen gutachterlichen Charakter aufweisen. Das Haus steht inzwischen leer, auch die Einbauküchen wurden entfernt und somit ist es bezugsfertig für neue Möbel und Einbauten.

Lage

Silschede: zwischen Volmarstein, Hasslinghausen und Gevelsberg.

Perfekte Verkehrsanbindung

Zu Auffahrten auf die A1, A43 und A46 gelangt man in wenigen Minuten.

Kinderbetreuung im Ort

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Gesundheit

Hausärztin, Apotheke, Zahnarzt, und Physiotherapeut direkt im Ort.

Naturnah

Von Wäldern und Feldern umgeben und dennoch infrastrukturell voll erschlossen.

Sportstätten

Waldstadion, Tennisplätze, Reiterhof sowie einige Spielplätze und ein Golfplatz in der Nähe.

Dorfgemeinschaft

FC Silschede, Schützenverein, Kirche, Osterfeuer, Weihnachtsmarkt u.v.m.

Einkaufsmöglichkeiten

Lebensmittelmärkte und Discounter sind mit dem Auto nur 10 Minuten entfernt.

An einer Radrevier-Route

Knotenpunkt 91 der Radrevier-Routen ist direkt mit dem Fahrrad erreichbar.

Lebensmittel

Bäcker und Imbiss im Dorfkern werden ergänzt durch Lieferdienstangebote.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 95,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Front mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Aussicht über Silschede

Exposé - Galerie



Terrasse



Partyhütte am Teich

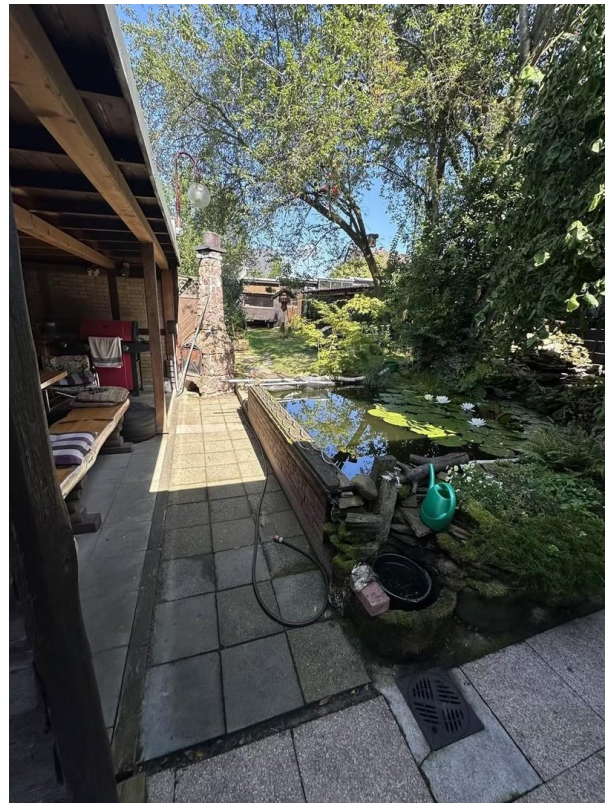
Exposé - Galerie



Heimwerkerhütten im Garten



Garten



Kaminzimmerausblick

Exposé - Galerie



EG Kaminzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



OG Büro

Exposé - Galerie



OG Ess- und Wohnzimmer



OG Balkon

Exposé - Galerie



OG Badezimmer



DG Flur mit Ankleide

Exposé - Galerie



DG Ankleide



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gemeinschaftstreppehaus



KG Kellerbar



KG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KG Flur

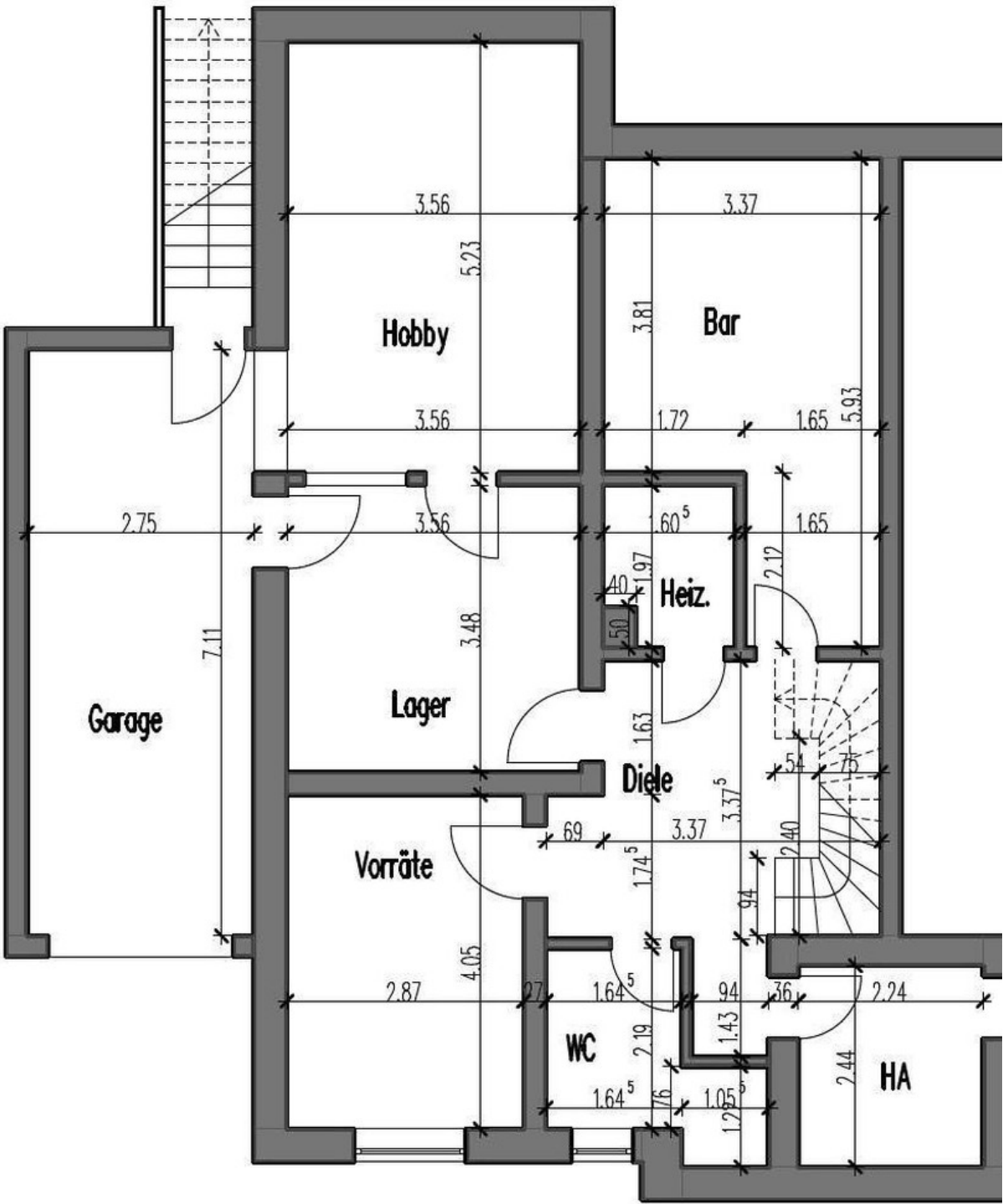


Heizungsanlage



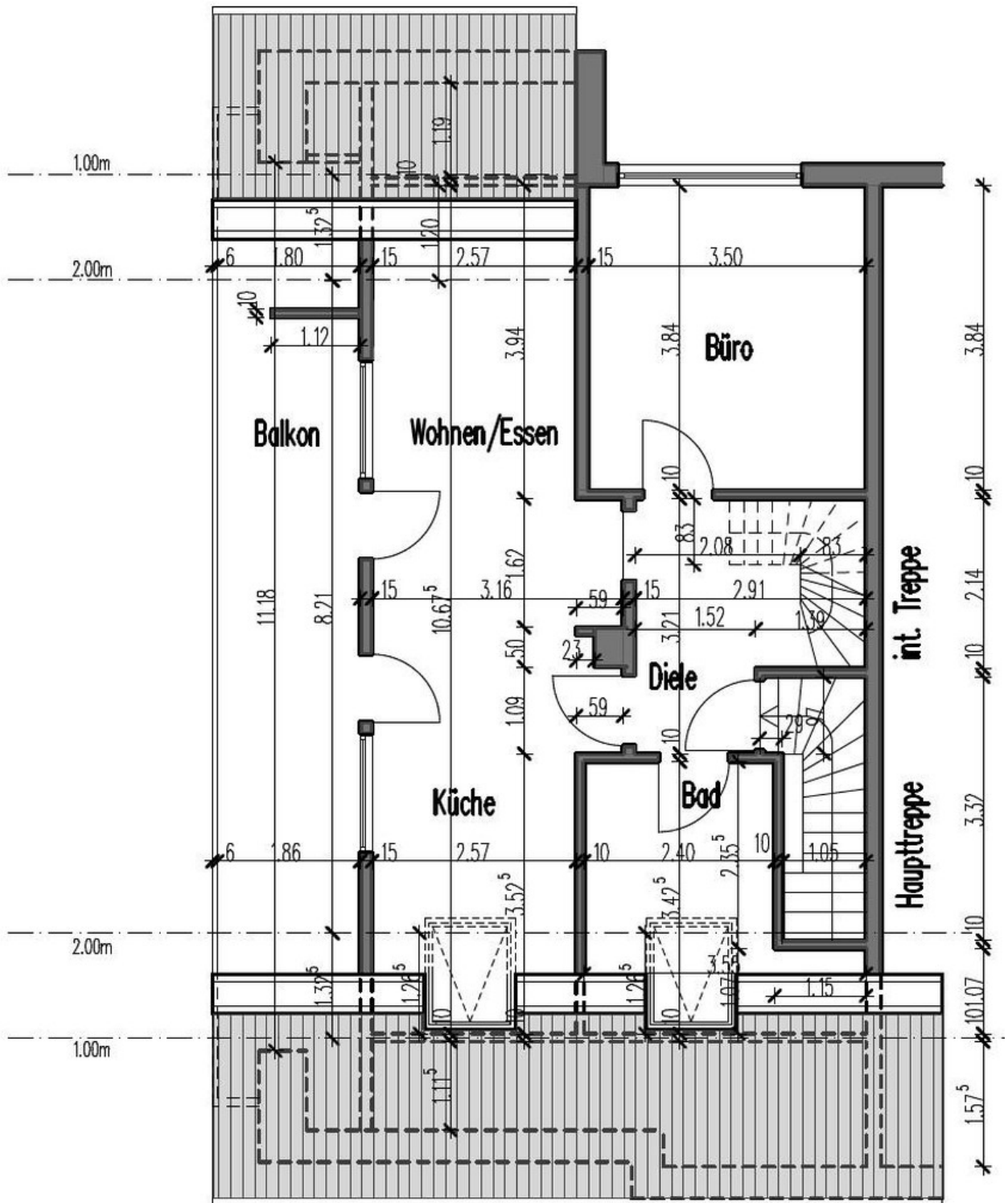
Rückansicht

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Gevelsberg-Silschede

Schieferbank 34 a

Aufmaß und Flächenermittlung

- Wohnflächenberechnung
- Aufmaßpläne, UG bis DG

Auftraggeber:
Dirk Zeyda
Schieferbank 34a
58285 Gevelsberg

Architekt:
Martin Kaiser
Deichselbach 1
58285 Gevelsberg

Stand:
09.12.2025

Exposé - Grundrisse

Gevelsberg-Silschede, Schieferbank 34a
Fläche auf Basis eines Aufmasses

Stand: 09.12.2025

| Wohnungen | Fläche | Länge x Breite + Länge x Breite + Länge x Breite + Länge x Breite + Länge x Breite x Faktor = | | | | | | | | | | Flächensummen | | |
|-----------|--------|---|----|----|--|--|--|--|--|--|--|---------------|--|--|
| | | WF | VF | NF | | | | | | | | | | |

| EG-Wohnung | | 75,76 m² | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|----------|----------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------------------------|-------|--------|------|-------|--|------|
| Souterr. | WC | NF | 1,220 | 1,055 | 1,645 | 2,190 | | | | | | | | 4,89 | | |
| | Vorräte | NF | 2,870 | 4,050 | | | | | | | | 11,62 | | | | |
| | Lager | NF | 3,480 | 3,560 | | | | | | | | 12,39 | | | | |
| | Hobby | NF | 5,230 | 3,560 | | | | | | | | 18,62 | | | | |
| | Bar | NF | 3,810 | 3,370 | 2,120 | 1,650 | | | | | | | | 16,34 | | |
| | Heizung | NF | 1,970 | 1,605 | 0,400 | -0,500 | | | | | | | | 2,96 | | |
| | Diele | NF | 3,375 | 3,370 | 0,690 | 1,745 | 0,940 | -0,540 | 2,400 | 0,750 | -1,00 | | | 10,27 | | |
| | Treppe | VF | 0,940 | 0,540 | 2,400 | 0,750 | | | | | | | | 2,31 | | |
| EG | Wohnen | WF | 3,550 | 1,500 | 3,730 | 7,200 | 3,370 | 2,120 | 0,400 | 0,500 | -1,00 | | | 32,06 | | |
| | Essen | WF | 3,560 | 3,480 | | | | | | | | 12,39 | | | | |
| | Küche | WF | 4,320 | 2,990 | | | | | | | | 12,92 | | | | |
| | WC | WF | 1,260 | 1,350 | | | | | | | | 1,70 | | | | |
| | Diele | WF | 1,730 | 4,790 | 1,370 | 0,890 | 3,160 | 0,570 | | | | | | 12,53 | | |
| | Treppe | VF | 1,190 | 0,570 | 1,350 | 0,400 | | | | | | | | 3,32 | | |
| | Terrasse | WF | 3,440 | 0,750 | 0,790 | 0,940 | | | | | | | | | | |
| | | | 2,950 | 3,390 | 4,350 | 1,530 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | = 16,656 | | 0,250 | 1,00 | | | 4,16 |
| | | | | | | | | | | Wohnfläche, nach WoFlV: | | 75,76 | 5,63 | 77,09 | | |
| | | | | | | | | | | Gesamtsumme: | | 158,48 | | | | |

Exposé - Grundrisse

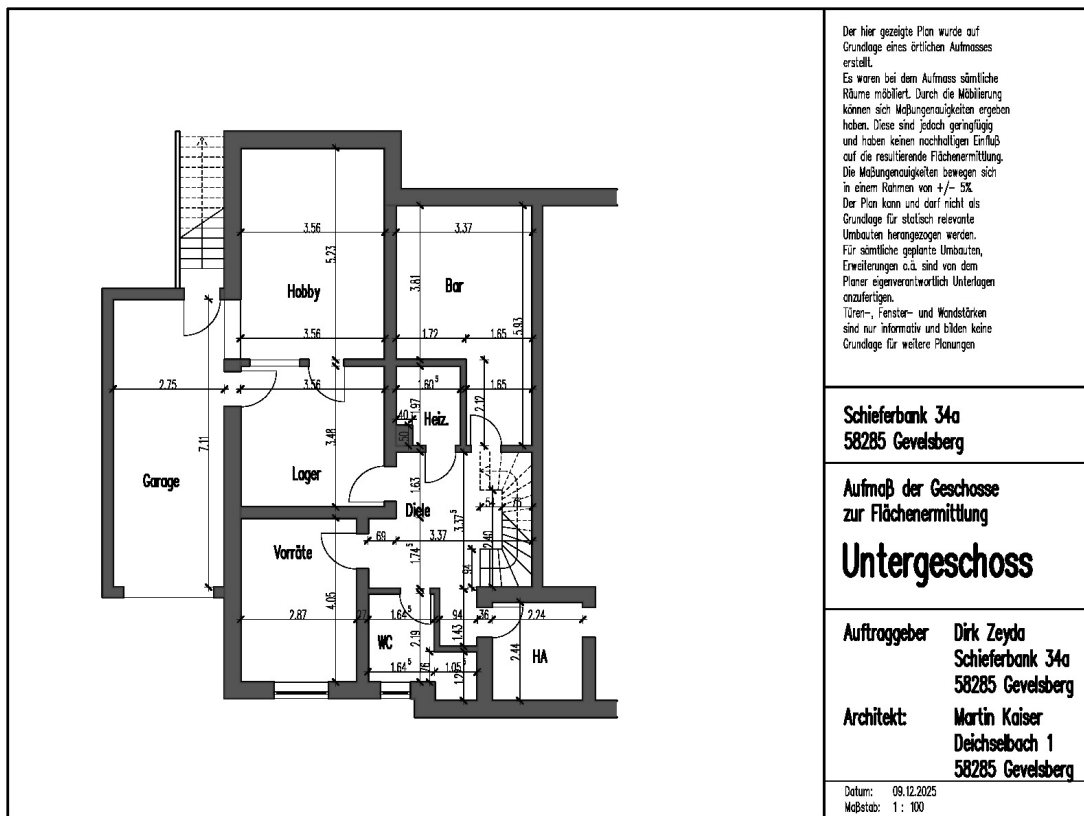
Gevelsberg-Silschede, Schieferbank 34a
Fläche auf Basis eines Aufmasses

Stand: 09.12.2025

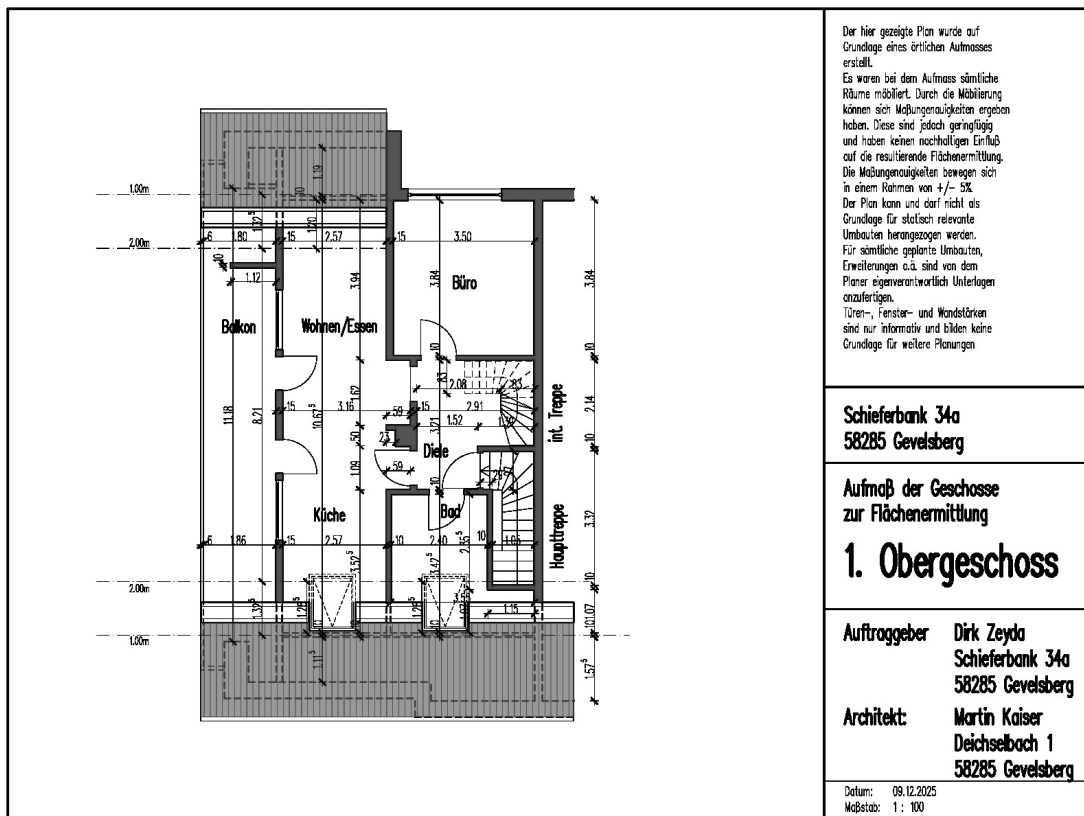
| | Flächensummen | | | |
|------------|---------------|------|-------|--------|
| | WF | VF | NF | Summe |
| EG-Wohnung | 75,76 | 5,63 | 77,09 | 158,48 |
| OG-Wohnung | 64,54 | 8,19 | 30,83 | 103,56 |

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Summe der Wohnfläche: | 140,30 m ² |
| Summe der Gesamtfläche: | 262,04 m ² |

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

