

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen

**\*\* Frisch kernsanierte 5-Zimmer-Wohnung im Altbau  
Dachgeschoss \*\***



Objekt-Nr. OM-438330

### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

45891 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vollständig neu überholte und kernsanierte 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Altbaus in der Cranger Straße in Gelsenkirchen. Die Wohnung verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ab sofort verfügbar.

Die gelungene Kombination aus Altbaucharme und modernem, zeitgemäßem Zustand macht diese Wohnung besonders attraktiv. Im Rahmen der Kernsaniierung wurde die Wohnung umfassend erneuert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand.

Die Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für große Familien und WGs.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

## Lage

Die Cranger Straße ist eine wichtige Verkehrsachse in Gelsenkirchen, die verschiedene Stadtteile miteinander verbindet und eine hohe Passantenfrequenz aufweist. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Erle, einem gewachsenen, wohn- und gewerblich geprägten Umfeld mit einer guten Infrastruktur und Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe finden sich Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie weitere Dienstleister, die den Standort sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende attraktiv machen. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit Bus- und Straßenbahnlinien – ist das Stadtzentrum von Gelsenkirchen schnell erreichbar. Zudem sorgt die Nähe zum Schalke 04-Parkstadion-Komplex für eine zusätzliche Belebung der Umgebung, insbesondere an Veranstaltungstagen. Die Lage kombiniert somit eine gute Erreichbarkeit mit einer gewachsenen Infrastruktur, was sie sowohl für private als auch gewerbliche Nutzungen interessant macht.

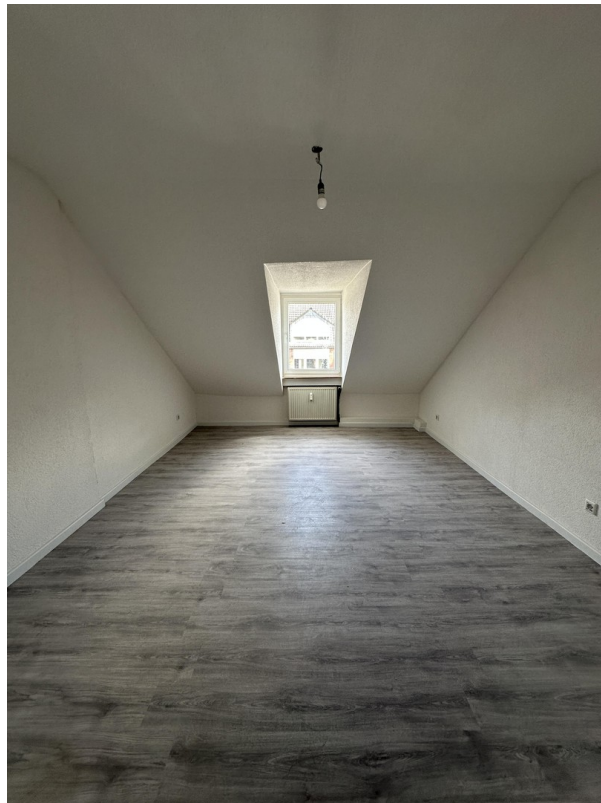
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

