

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen

### Gemütliche Wohnung mit Balkon und Weitblick in Erle



Objekt-Nr. OM-440640

### Wohnung

Vermietung: **500 € + NK**

Cranger Str. 210a  
45891 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gemütliche und gut aufgeteilte Balkon-Wohnung mit Blick über die Stadt befindet sich im zentralen Umfeld von Gelsenkirchen-Erle. Es handelt sich um eine helle 3,5-Raum-Wohnung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches über eine angenehm freundliche Mieterstruktur verfügt.

Durch den zentralen Flur sind Badezimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer/Arbeitszimmer und Schlafzimmer erreichbar. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Licht in die Räumlichkeiten und Sie genießen einen herrlichen Ausblick.

Ein Abstellkeller und ein Trockenraum komplettieren das Wohnungsangebot.

Die gepflegten Außenanlagen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

In den Betriebskosten sind bereits viele Annehmlichkeiten wie Hausmeisterdienst, Pflege der Außenanlagen, Hausflurreinigung oder der Winterdienst enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem weitestgehend renovierten Zustand. Alle Wände sind tapeziert und gestrichen. Selbstverständlich kann die Raufasertapeten in Ihren Wunschfarben gestaltet werden. Die Böden sind weitestgehend mit einem modernen Laminat belegt.

Die Küche verfügt über einen weißen Fliesenspiegel an der Wand.

Das Badezimmer ist an Wänden und am Boden mit modernen Fliesen belegt. Es ist mit einer Badewanne, welche auch als Dusche genutzt werden kann, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Adresse des Hauses lautet Cranger Str. 210a, 45891 Gelsenkirchen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Schritten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich unweit der Wohnung. Bäcker, Kirchen, Eisdielen, Ärzte, Apotheken, Getränkemarkte und weitere Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Versorgung sind ebenfalls schnell erreicht.

Trotz der zentralen Lage mit einer guten Anbindung an die Autobahn sind auch Grünanlagen, Felder, landwirtschaftliche Bereiche und Wälder (Naherholungsgebiet „Schloss Berge“ und dem Golfclub „Haus Leythe“) für ausgedehnte Spaziergänge leicht zu erreichen. Erle liegt in unmittelbarer Nähe der Veltins-Arena, welche als ein Veranstaltungsort Events bietet. Zudem gelangt man schnell zum Sportparadies und zum Kinocenter.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

