

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gelsenkirchen

Erstbezug nach Komplettisanierung – Ruhige Lage in Gelsenkirchen-Erle



Objekt-Nr. OM-442744

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:
Christoph Swoboda

Seitenstraße 2
45891 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1918	Summe Nebenkosten	190 €
Etagen	2	Mietsicherheit	1.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	81,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	111,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	3. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße in Gelsenkirchen-Erle entsteht derzeit eine großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche und deutlich mehr Nutzfläche. Die Immobilie wurde vollständig saniert inklusive der Fenster und bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine helle und ruhige Wohnlage mit guter Anbindung suchen.

Ausstattung

- neue hochwertige Alu-Plast Fenster
- Sanierung der kompletten Wohnungselektrik
- neue Heizkörper in allen Wohnräumen
- Aktualisierung der Rohrleitungssysteme

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Bitte beachten Sie den 3D-Rundgang.

Anfragen von Maklern werden nicht beantwortet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Gelsenkirchen-Erle. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen und der Bahnhof Gelsenkirchen-Erle liegen in kurzer Distanz. Über die nahegelegene Autobahn A2 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bochum und Dortmund.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	198,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)

Exposé - Galerie



Badezimmer (1)



Badezimmer (2)

Exposé - Galerie



Flur



Küche (1)

Exposé - Galerie



Küche (2)



Kinderzimmer (1)

Exposé - Galerie



Kinder (2)



Kind (3)