

# Exposé

## Reihenendhaus in Gelsenkirchen

### Architektenhaus



Objekt-Nr. **OM-442750**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **695.000 €**

45886 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	652,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Architektenhaus wurde 1990 an ein Doppelhaus angebaut und befindet sich immer noch in 1. Hand. Die Wohnfläche erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss und den Keller. Die gleich großen Wohn- und Esszimmer sind durch den Wintergarten verbunden. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus erhalten durch geschickte Planung viel Tageslicht. Durch den symmetrischen Grundriss, die helle Ausstattung, die offene Raumgestaltung mittels 2 Galerien und generösen Raumhöhen wirkt das Haus außerordentlich freundlich und großzügig.

Das gepflegte, voll unterkellerte und verklinkerte Haus hat eine Terrasse in Süd/West-Ausrichtung welche sich an den Wintergarten anschließt und eine Terrasse als Freisitz mitten im Garten.

## Ausstattung

- massive Bauweise, Keller Kalksandstein, sonst Hochlochziegel
- offene Treppe mit Eichenholz
- Fußböden Parkett und Fliesen
- Wintergarten, Fenster und Haustür, dark-red Meranti u. Verbund-Sicherheits-Isolierglas
- Dachflächenfenster in Kunststoff
- Einbauküche mit Gasherd und großem Essbereich
- Einbauschränke
- Raumteiler
- 2 Bäder, Dusche, Wanne, WC mit jeweils 2 Waschbecken
- 1 Gäste-WC

(alle Sanitärbereiche haben eine gehobene Ausstattung)

- Sauna
- Eingangsstufen aus Granit
- leistungsstarke Klimaanlage im Schlafbereich
- 4 Stellplätze
- gehobene Außenanlagen, mehrere Stromquellen
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- im Wohnbereich steht zusätzlich ein Kachelgrundofen

Modernisierungen fanden immer wieder statt, zuletzt 2025.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis liegt vor. Finanzierungsmöglichkeiten sind möglichst bei Besichtigung vorzuweisen. Besichtigungen auch am Wochenende.

Der Verkauf der Immobilie erfolgt nur privat, ohne Beteiligung eines Maklers. Von Makleranfragen ist unbedingt abzusehen.

## **Lage**

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet in der Nähe des Marienhospitals, des Justizzentrums und des Wissenschaftsparks. Sie befindet sich in einer in sich geschlossenen großzügig angelegten Einfamilienhaussiedlung mit öffentlichen Parkplätzen. Die Siedlung ist gepflegt und verkehrsberuhigt.

Nicht zuletzt deshalb sondern auch wegen des Gartens, mit schönem gewachsenen Bestand, liegt das Haus in einer grünen Oase und doch fußläufig zu Hauptbahnhof und sonstigen ÖPNV (Bus und Straßenbahn). Die Anschlüsse an den ÖPNV sind sehr gut. Die Nahversorgung ebenfalls. Ein breites gastronomisches Angebot sowie einige Stadtparks sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die Anschlüsse an die BABs 40 und 42 sind fast um die Ecke.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination von Ruhe, Wohnqualität und guter Infrastruktur. Ideal für Familien und/oder Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Seitenansicht (Giebel)



Hauseingangstür

# Exposé - Galerie



Treppe



Garderobenbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kachelofen im Wohnzimmer



Wintergarten



Küche Essplatz

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Esszimmer1

# Exposé - Galerie



Esszimmer2



Schlafzimmer1



Einbauschränk\_Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Bad1OG



Bad2OG

# Exposé - Galerie



Bad3OG



ArbeitszimmerOG

# Exposé - Galerie



SchlafzimmerKG



SaunaKG

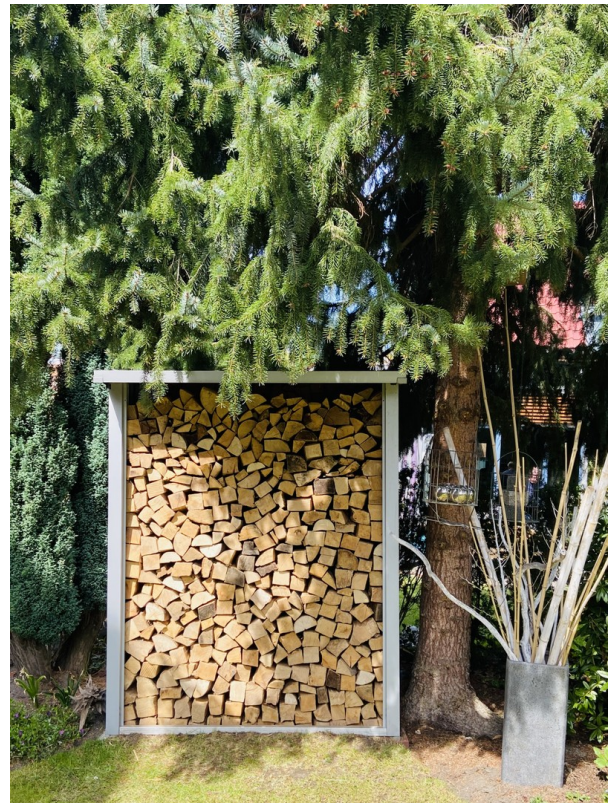
# Exposé - Galerie



BadKG

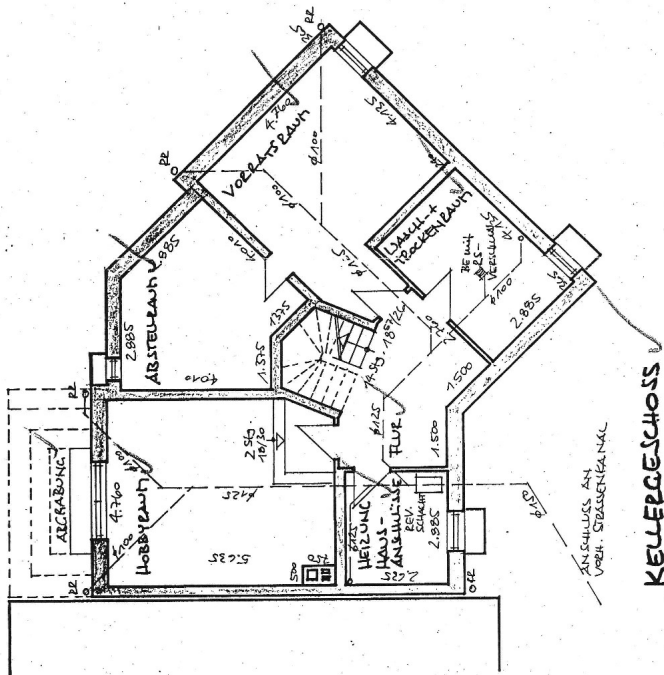


Gartenhütte

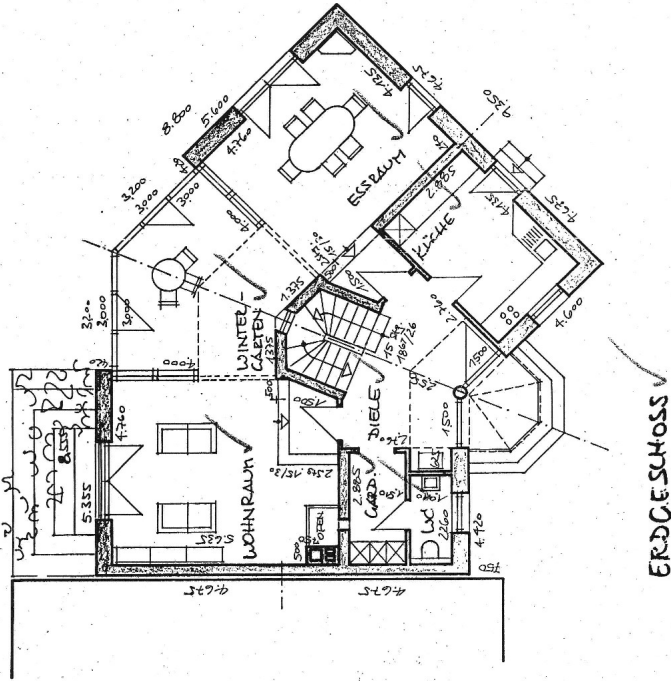


Woodstock

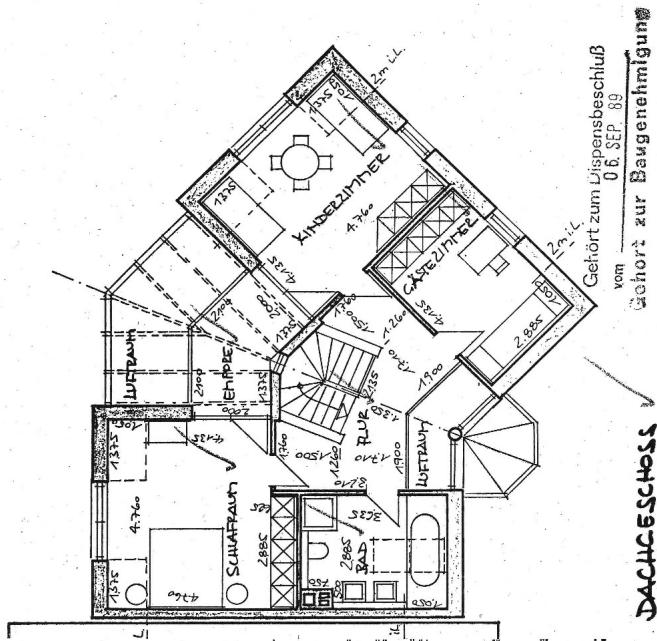
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Gehört zum Dispensbescheid vom 06. SEP. 89  
 Gehört zur Baugenehmigung vom 06. SEP. 89

Der Oberbaudirektor für Stadt, Gelsenkirchen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Gelsenkirchen, den 03. SEP. 89

**DACHGESCHOSS**

## **EUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES**

1 ALTES WASSERWERK 9 GELSENKIRCHEN  
 KÜCHEN + BADEN BAUTRÄGERGESELLSCHAFT UH  
 HAUPTSTR. 9 4650 GELSENKIRCHEN TEL. 0209/28049  
 SCHREIBEN DRILING P. CHRISTOPHERS + DIRLING, B. HILLER  
 HAUPTSTR. 9 4650 GELSENKIRCHEN TEL. 0209/15279  
**RDCGESCHOSS, DACHGESCHOSS M. 1:100**