

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gladbeck

### Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme



Objekt-Nr. **OM-449032**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **450 € + NK**

Postallee 29  
45964 Gladbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	1.350 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	55,11 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	4. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Gladbeck. Mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sie sich gut für Singles oder Paare.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer. Dachschrägen und große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Dadurch wirken die Räume offen und einladend.

Die praktische Aufteilung bietet gute Einrichtungsmöglichkeiten. Insgesamt vermittelt die Wohnung einen gemütlichen und angenehmen Eindruck.

## Ausstattung

- 2 Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer, kleine Diele, Küche, Tageslichtbad
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Zeitgemäßer Bodenbelag in Holzoptik
- Neue Heizkörper und neu eingebaute Elektrik
- Kellerraum vorhanden
- Nette Hausgemeinschaft in gepflegtem Mehrfamilienhaus

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Einige Fotos wurden digital bearbeitet bzw. virtuell möbliert. Die dargestellte Einrichtung dient lediglich als Einrichtungsbeispiel.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Postallee 29 in Gladbeck in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig. Zudem sind die umliegenden Stadtteile sowie die Nachbarstädte über die örtlichen Verkehrsverbindungen gut zu erreichen. Die Lage bietet damit eine angenehme Verbindung aus wohnfreundlichem Umfeld und guter Alltagstauglichkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit KI eingerichtet