

Exposé

Reihenhaus in Gelsenkirchen

Hier endet der Arbeitsalltag im Pool - RMH mit Bar, Kino & PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-459139

Reihenhaus

Verkauf: **379.999 €**

Ansprechpartner:
Toni

45889 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	190,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist nicht für jeden. Aber wer es versteht, versteht es sofort.

Im Erdgeschoss erwartet dich eine offene Wohn- und Küchenlandschaft – Küche und Wohnzimmer fließen ineinander, großzügig und hell. Kaminofen. Gäste-WC neu gemacht. Von hier direkt raus auf die geflieste, überdachte Terrasse – und dann in einen Außenbereich, den man in dieser Preisklasse nicht erwartet. Fest integrierter Pool, Pergola, Loungebereich. Und das Gartenhaus – komplett neu, komplett ausgestattet: Bar-Tresen, Barhocker, Beamer, Leinwand, Lounge, Dartboard, Wasseranschluss, Außendusche. Alles bleibt. Was du siehst, gehört dazu.

Im Obergeschoss ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Dazu ein flexibles Zimmer – Schlafzimmer, Büro, Ankleide, je nach Bedarf – sowie ein separater Kleideraum und ein weiteres Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss: ein Hauswirtschaftsraum, der bereits als vollwertiges Badezimmer ausgebaut wurde.

Daneben ein riesiges Zimmer mit über 22 m² – wer zwei Zimmer draus machen will, kann. Wer es als ein großes Schlaf- oder Kinderzimmer nutzt, hat ebenfalls gewonnen. Von hier aus gelangt man in den Spitzboden, wo Heizungsanlage und Haustechnik untergebracht sind – sauber, zugänglich, alles an seinem Platz.

Keine festen Innenwände. PV-Anlage auf dem Dach. Elektrische Rollläden. Einbauküche bleibt.

Klimaanlage im Schlafzimmer. Garage vorhanden.

Das Haus liegt unmittelbar neben dem Consol Park – auf den Drohnenaufnahmen deutlich zu sehen. Zwei Minuten zu Fuß, und man ist im Grünen.

Sofort bezugsbereit.

Ausstattung

Außenbereich

- Pool – oval, fest integriert, gepflasterte Umgebung
- Pergola-Terrasse – überdacht, gefliest, neu
- Gartenhaus – komplett neu gebaut, komplett ausgestattet
- Bar-Tresen, Barhocker, Dartboard, Mini-Kühlschrank, Spüle
- Beamer + elektrische Leinwand – Kino im Garten
- Außendusche vorhanden
- Garage + Stellplatz

Heizung & Energie

- Gas-Zentralheizung
- Kaminofen (Wohnzimmer)
- Photovoltaikanlage vorhanden – hohes Potenzial
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Elektrische Rollläden – gesamtes Haus

Räume & Aufteilung

- EG: Offene Wohnküche | Gäste-WC (neu) | Terrasse
- OG: Tageslichtbad (Badewanne + Dusche) | flexibles Zimmer | Kleiderraum | Schlafzimmer
- DG: Bad (umgebaut) | Großes Zimmer 22+ m² | Spitzboden mit Haustechnik
- Keine festen Innenwände – Grundriss frei gestaltbar

Küche & Bäder

- Einbauküche bleibt (bei Einigung)
- Tageslichtbad OG: Badewanne + Dusche
- DG-Bad: vollwertig ausgebaut
- Gäste-WC EG: neu

Böden

- EG: Fliesen
- Schlafräume: Vinyl

Sonstiges

- Kein Keller
- Spitzboden: Stauraum
- Sofort beziehbar
- Besichtigung nur mit Finanzierungsbestätigung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Lage macht hier einen großen Teil des Preises – und das zu Recht.

Das Haus liegt in Gelsenkirchen-Bismarck, direkt neben dem Consol Park. Nicht fünf Minuten. Zwei Minuten zu Fuß – und man steht im Grünen. Weitläufige Parkanlage, Sportmöglichkeiten, Veranstaltungen im Sommer. Das sieht man auf den Drohnenaufnahmen sofort: links das Haus, rechts der Park. Besser geht's kaum.

Die Straße selbst ist ruhig. Kein Durchgangsverkehr, gewachsene Nachbarschaft. Wer abends auf der Terrasse sitzt, hört nichts außer sich selbst.

Trotzdem fehlt nichts: Supermärkte, Bäcker und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kitas im direkten Umfeld. Für Familien passt die Lage.

Wer pendelt: A2 und A42 sind in wenigen Minuten erreichbar – Ruhrgebiet in alle Richtungen gut angebunden. Gelsenkirchen Hauptbahnhof ebenfalls schnell zu erreichen.

Kurz: Grün vor der Tür, Stadt in Reichweite, Ruhe zuhause.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

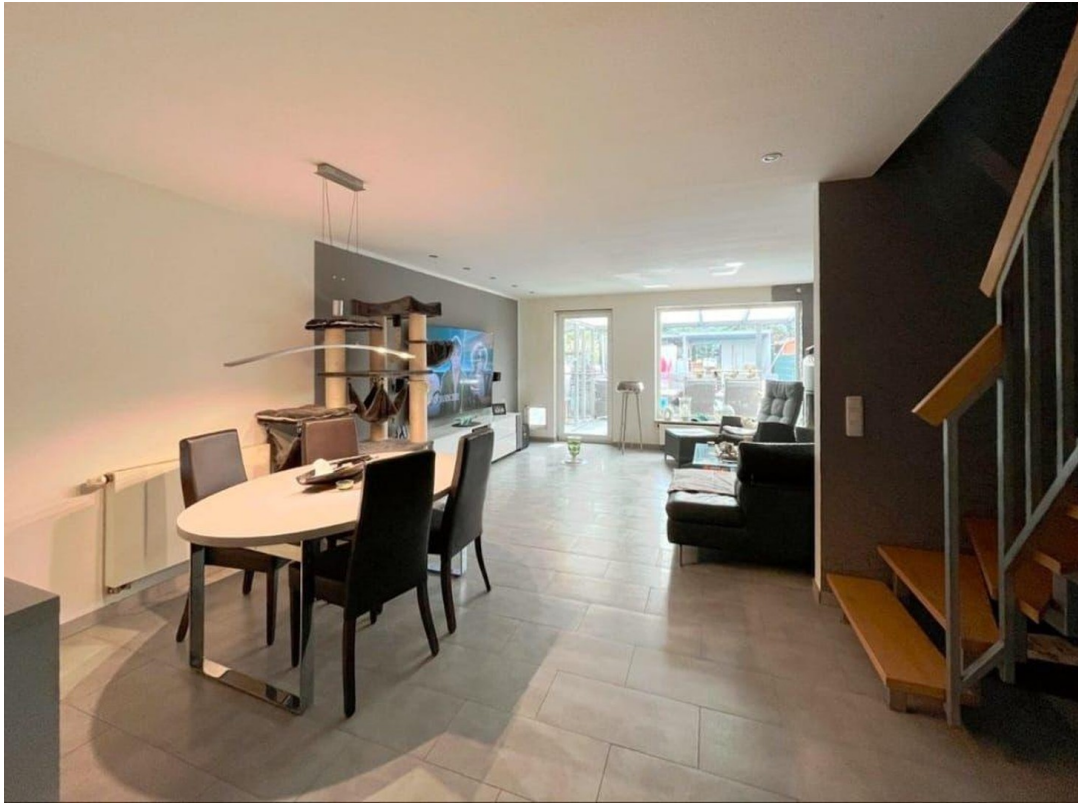


Luftbild



Hausfront

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Luftbild



Schlafzimmer DH

Exposé - Galerie



Einbauküche



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Pool, Terasse & Pergola

Exposé - Galerie



Leinwand im Gartenhaus



Bar im Gartenhaus

Exposé - Galerie



Bar im Gartenhaus



Luftbild

Exposé - Galerie



PV-Anlage



Luftbild Siedlung

Exposé - Galerie



Luftbild Umgebung



Luftbild Umgebung

Exposé - Galerie



Luftbild Umgebung



Luftbild Umgebung

Exposé - Grundrisse

