

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gelsenkirchen

### Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss



Objekt-Nr. OM-465920

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **494 € + NK**

Ahornstr. 190  
45892 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.482 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	51,93 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses in der Ahornstraße 190 in Gelsenkirchen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51,93 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde aktuell umfassend überarbeitet. In allen relevanten Bereichen wurde ein neuer Vinylboden mit passenden Fußleisten verlegt. Sämtliche Wände und Decken wurden neu tapeziert und die Wohnung komplett neu gestrichen, sodass ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild entsteht.

Die Elektrik wurde auf den aktuellen Stand gebracht. Hierzu gehören u. a. das teilweise Erneuern der Leitungen, der Einbau eines neuen Sicherungskastens sowie die Einrichtung von zwei FI-Kreisen.

Durch die Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung gut erreichbar und eignet sich insbesondere für Singles oder Paare, die eine bezugsfertige Wohnung in gepflegtem Zustand suchen.

## Ausstattung

- 2 Zimmer
- ca. 51,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss
- neuer Vinylboden inkl. Fußleisten
- Tapeten erneuert und komplett frisch gestrichen
- Elektrik modernisiert (neuer Sicherungskasten, zwei FI-Kreise)

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Ahornstr. 190 in Gelsenkirchen in einem gewachsenen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Auch die Anbindung an das Stadtgebiet und die umliegenden Straßen ist günstig, sodass sowohl das Zentrum als auch benachbarte Stadtteile gut erreichbar sind.

Die Lage eignet sich damit gut für alle, die eine alltagstaugliche und gut angebundene Wohnung suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer - KI eingerichtet

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit KI eingerichtet