

Exposé

Reihenendhaus in Gelsenkirchen

Gemütliches Reiheneckhaus mit Wohlfühlgarten provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-467406**

Reihenendhaus

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Barth

45892 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.07.2027
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	29,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus mit ca. 126 m² Wohnfläche sowie 29 m² Nutzfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie ein ideales sowohl räumliches als auch nachbarschaftliches Umfeld für Familien, Paare oder auch Haustierbesitzer.

Das Haus präsentiert sich in einem guten Zustand – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

Insgesamt bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelles Wohnen: Ein zusammenhängender Wohn- und Essbereich, zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne schaffen optimale Voraussetzungen für den Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Räume mit flexiblem Nutzungspotential.

Die hochwertigen Parkettböden (im Erdgeschoss durch einen Vinylboden überdeckt), sorgen im gesamten Haus für eine warme und einladende Atmosphäre.

Die Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Ebenso lädt der Kaminofen zu einem gemütlichen Verweilen in wohliger warmer Atmosphäre ein.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit südlicher Ausrichtung in perfekter Größe. Er vereint Entspannung und Funktionalität gleichermaßen – ideal zum Spielen für Kinder oder zum Verweilen an warmen als auch kühleren Tagen. Zwei Terrassen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Während eine Terrasse zum gemütlichen Frühstück einlädt, können Sie auf der zweiten die Sonne bis in die Abendstunden genießen.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Besonders praktisch ist der angrenzende große Schuppen, der direkt vom Garten aus zugänglich ist und reichlich Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf bietet.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

- Parkettböden im Erdgeschoss und Obergeschoss
- elektrische Rolläden an sämtlichen Fenstern
- 2 Badezimmer
- Einbauküche
- Deckenlichtspots
- Kamin
- eine überdachte sowie eine unüberdachte Terrasse

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

EG: Küche mit Vorratsraum, Wohn- und Essbereich, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum

OG: 1 Schlafrum, 1 Kinderzimmer, 1 Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

DG: als Büro, Gäste- Kinderzimmer oder Hobbyraum nutzbar, Heizungs- und Abstellraum

Modernisierungsmaßnahmen:

Erneuerung Heizung, Badezimmer, Küche sowie Dachschrägenfenster Obergeschoss (2010), Eingangstür, Erneuerung Fußböden (Vinyl) Erdgeschoss (2018), Einbau Dachschrägenfenster Dachgeschoss (2021)

Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Resse.

Die Lage punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den Bedarf sowie verschiedene Ärzte sind schnell und bequem zu erreichen. In jeder Himmelsrichtung gelangen sie innerhalb von ca. 5 Minuten, zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad, ins Grüne mit Wiesen, Feldern und Wäldern.

Innerhalb weniger Minuten erreicht man die Autobahnen A2, A43 und A42.

Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gewährleistet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



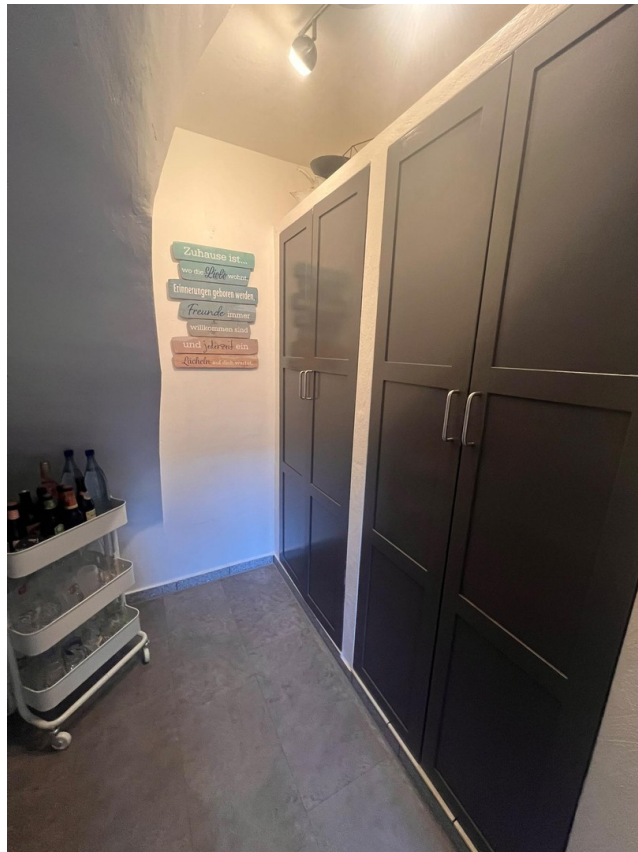
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



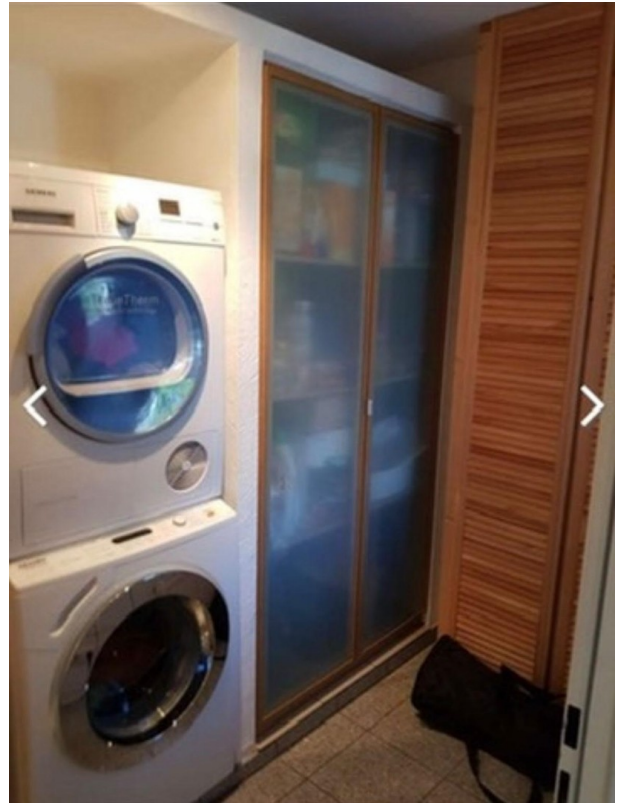
Exposé - Galerie



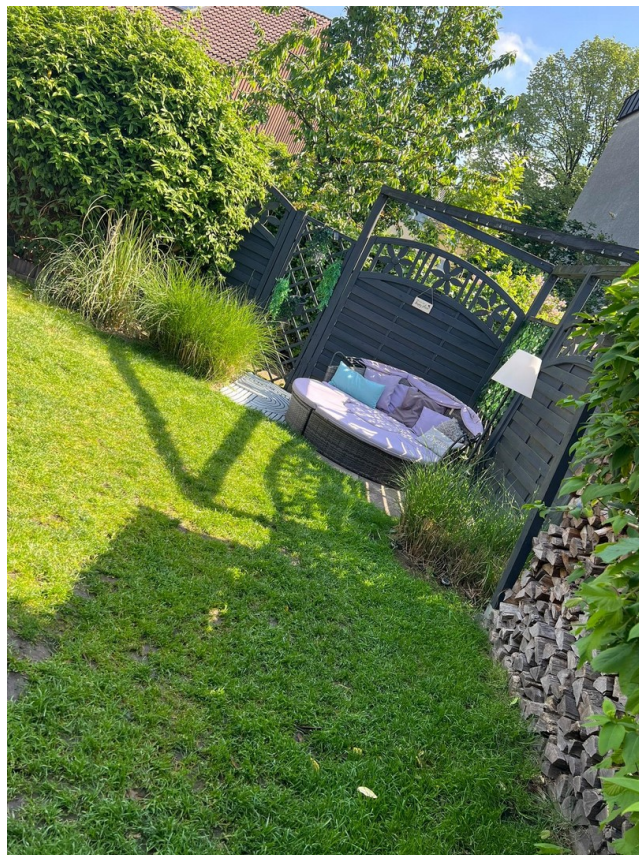
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



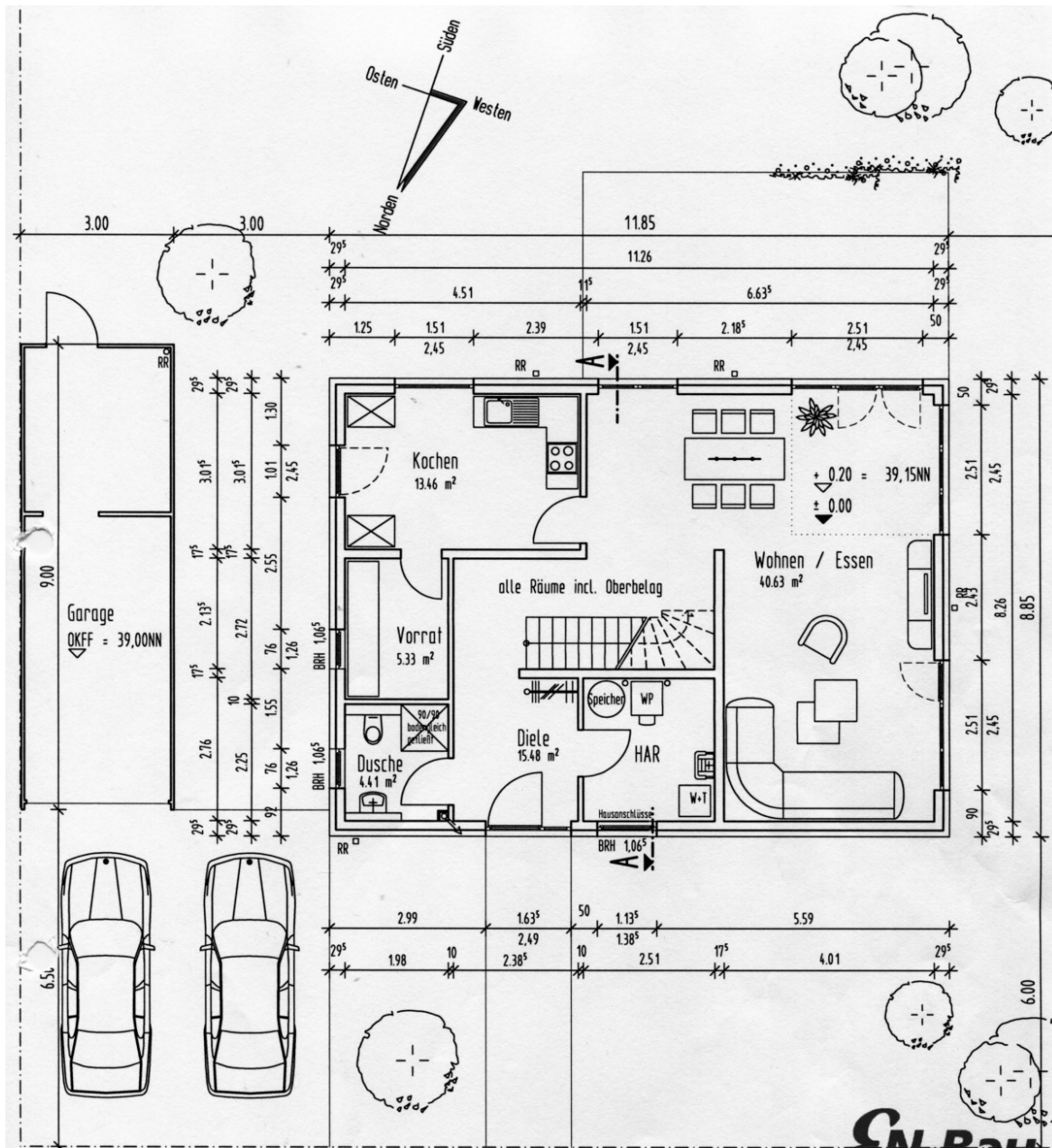
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



38,92

Mittlere Straßenhöhe 38,94 NN

BV. NR.

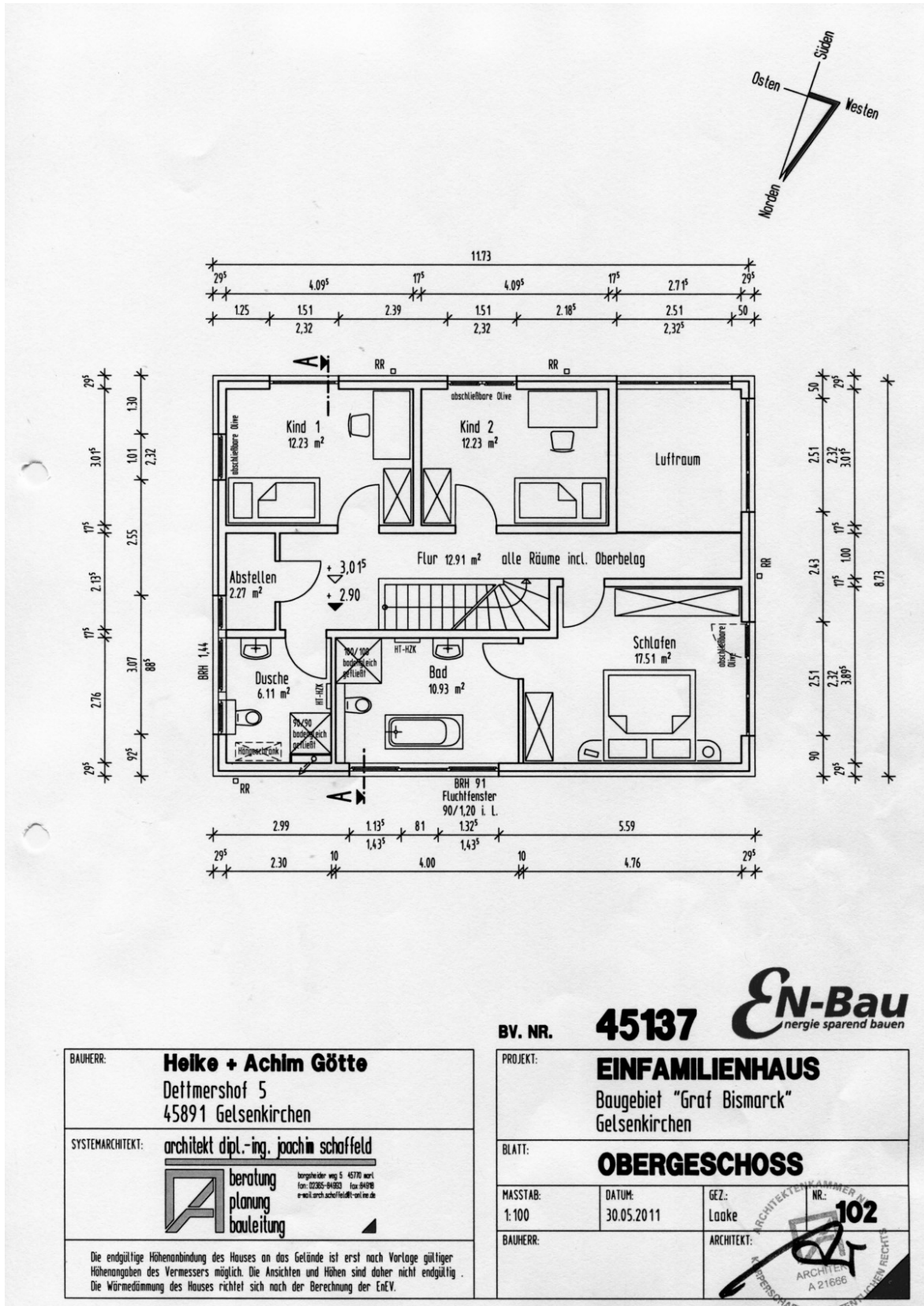
45137

EN-Bau
energie sparend bauen

BAUHERR:	Helke + Achim Götte Deitmershof 5 45891 Gelsenkirchen
SYSTEMARCHITEKT:	architekt dipl.-ing. joachim schaffeld  Borghelder Weg 5 45770 Wert fon: 02305-94983 fax: 94978 e-mail: arch.schaffeld@t-online.de
Die endgültige Höhenanbindung des Hauses an das Gelände ist erst nach Vorlage gültiger Höhenangaben des Vermessers möglich. Die Ansichten und Höhen sind daher nicht endgültig. Die Wärmedämmung des Hauses richtet sich nach der Berechnung der EnEV.	

PROJEKT:	EINFAMILIENHAUS Baugebiet "Graf Bismarck" Gelsenkirchen		
BLATT:	ERDGESCHOSS		
MASSTAB:	DATUM:	GEZ.:	NR.:
1:100	30.05.2011	Laake	101
BAUHERR:	ARCHIT.:		

Exposé - Grundrisse



BV. NR. 45137 **EN-Bau**
energie sparend bauen

BAUHERR:	Helke + Achim Götto Dettmershof 5 45891 Gelsenkirchen
SYSTEMARCHITEKT:	architekt dipl.-ing. joachim schaffeld  beratung planung bauleitung <small>borgheider weg 5 45710 merl fon: 02385-94950 fax: 04978 e-mail: arch.schaffeld@t-oll.net.de</small>
Die endgültige Höhenanbindung des Hauses an das Gelände ist erst nach Vorlage gültiger Höhenangaben des Vermessers möglich. Die Ansichten und Höhen sind daher nicht endgültig. Die Wärmedämmung des Hauses richtet sich nach der Berechnung der EnEV.	

PROJEKT:	EINFAMILIENHAUS Baugebiet "Graf Bismarck" Gelsenkirchen		
BLATT:	OBERGESCHOSS		
MASSTAB:	DATUM:	GEZ.:	NR.:
1:100	30.05.2011	Laake	102
BAUHERR:	ARCHITEKT:  ARCHITECT A 21668		

