

Exposé

Wohnung in Gelsenkirchen

Zentral & ruhig mit 2 Balkonen mit Blick auf idyllischen Garten



Objekt-Nr. **OM-295723**

Wohnung

Vermietung: **975 € + NK**

Ansprechpartner:
Stephan Wölfel

Hildegardstr. 18
45888 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1911	Summe Nebenkosten	300 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.925 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	114,64 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	1,63 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	1. OG
Heizkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das perfekte Zuhause in Zentrumsnähe:

Die bis dato vom Eigentümer des gesamten Hauses selbst genutzte großzügige Wohnung im beliebten 1. OG ist in hervorragendem Zustand und hochwertig renoviert worden.

Neben einem geräumigen Bad mit Badewanne und Dusche verfügt sie über zwei geräumige Zimmer, eine Küche sowie den mittels Rundbogen verbundenen Ess- und Wohnbereich.

Auf der dem Garten zugewandten Rückseite befinden sich zwei Balkone, ein kleiner und ein großer.

Letztlich gibt es noch eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschlüssen an einem Ende des Flurs neben der Küche, in welcher die Waschmaschine dezent untergebracht wird.

Zur Wohnung gehören zwei geräumige Kellerabteile sowie zwei kleine jeweils mit Licht und Steckdose ausgestattete Abstellkammern auf der Halbtreppe zwischen EG und 1. OG.

Ausstattung

Die Wohnung ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die für 4500 € übernommen werden muss.

Außerdem können die Badezimmermöbel der vorigen Bewohner in Absprache mit diesen übernommen werden.

Der liebevoll bis heute vom Eigentümer gepflegte 422 m² große Garten hinter dem Gebäude und das Gartenhaus (ca. 30 m²) mit Wasser und Stromanschluss auf der Rückseite des Gebäudes können zusätzlich gemietet werden und sogar als zusätzliches Zimmer verwendet werden.

Im Garten ist es ausgesprochen ruhig und im Sommer angenehm sonni

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist zur Miete ab sofort verfügbar.

Nur ordentlich Bewerbungen werden berücksichtigt, die mindestens folgende Angaben enthalten:

- Anzahl der Personen
- Einkommensverhältnisse
- Motivation
- Interesse am Garten

Makleranfragen unerwünscht!

Lage

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen befindet sich in einer sehr

ruhigen Seitenstraße nahe (<1km) der Fußgängerzone bzw. Altstadt von Gelsenkirchen.

In direkter Nähe zur belebten Altstadt sowie zum Hauptbahnhof genießen Sie hier eine fußläufige Nahversorgung, eine Topanbindung und zugleich die Nähe zu schönen Grünflächen wie dem Stadtgarten Gelsenkirchen, der mit seinen grünen Wiesenflächen zum Entspannen einlädt.

Die unmittelbare Umgebung bieten neben zahlreichen Shoppingmöglichkeiten auch alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Post- und Bankfilialen, Apotheken und Supermärkte sowie diverse Schulen und Kitas. In die belebte Altstadt gelangen Sie in wenigen Minuten mit dem Rad. Den Event- und Freizeitpark "Alma Park" erreichen Sie ebenfalls nach nur einem ca. 7-minütigen Radweg.

Auch an den öffentlichen Personennahverkehr sind Sie hervorragend angebunden. So befindet sich der Gelsenkirchener Hauptbahnhof nur etwa 1,6 km entfernt und bietet Anschluss an die Tramlinien 107, 301 und 302 sowie an den Regional- und Fernverkehr mit der Bahn. Außerdem verlaufen die Bundesstraße 227 und die Autobahn 42 in komfortabler Reichweite.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

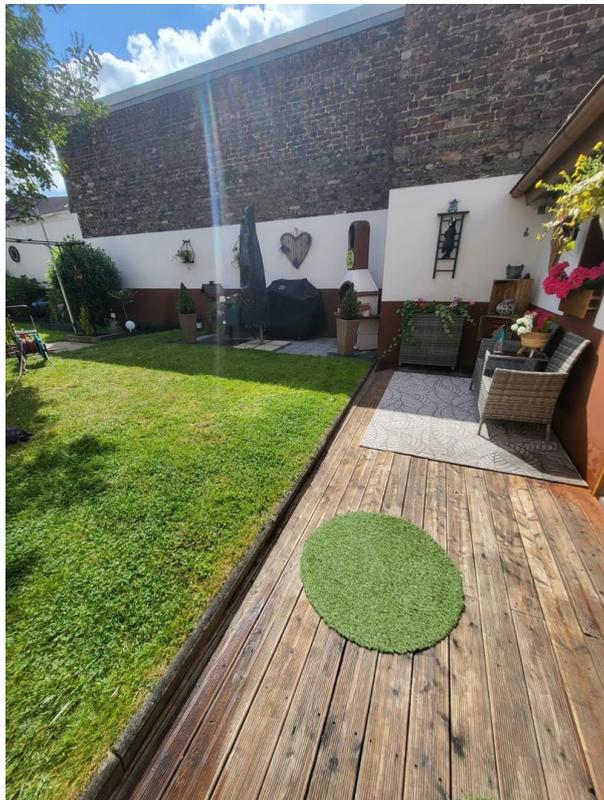


Küche

Exposé - Galerie



Bad



Garten

Exposé - Galerie



Blick vom Wohn- ins Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Ess- ins Wohnzimmer

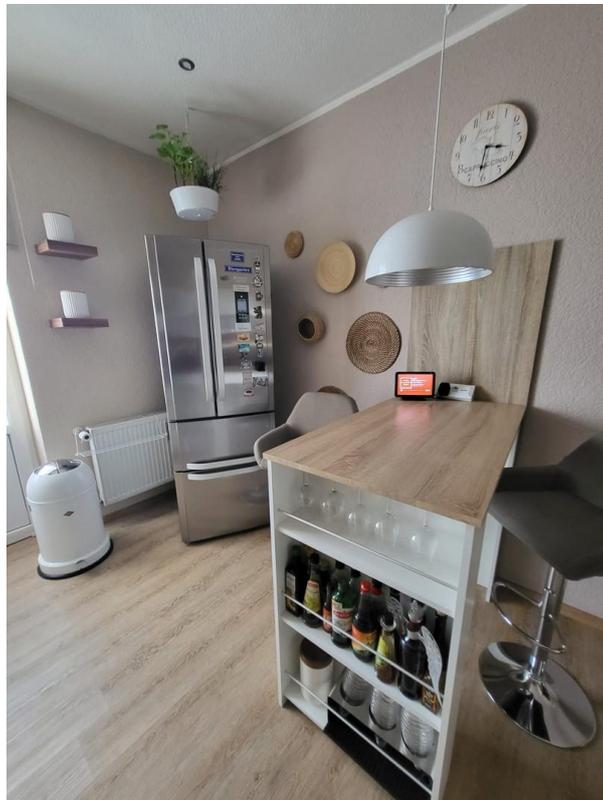


Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



großer Balkon

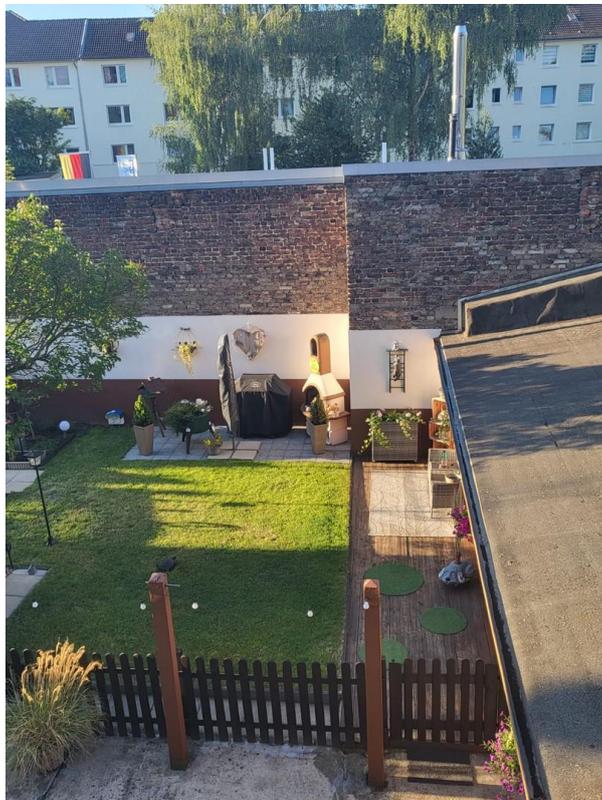


großer Balkon

Exposé - Galerie

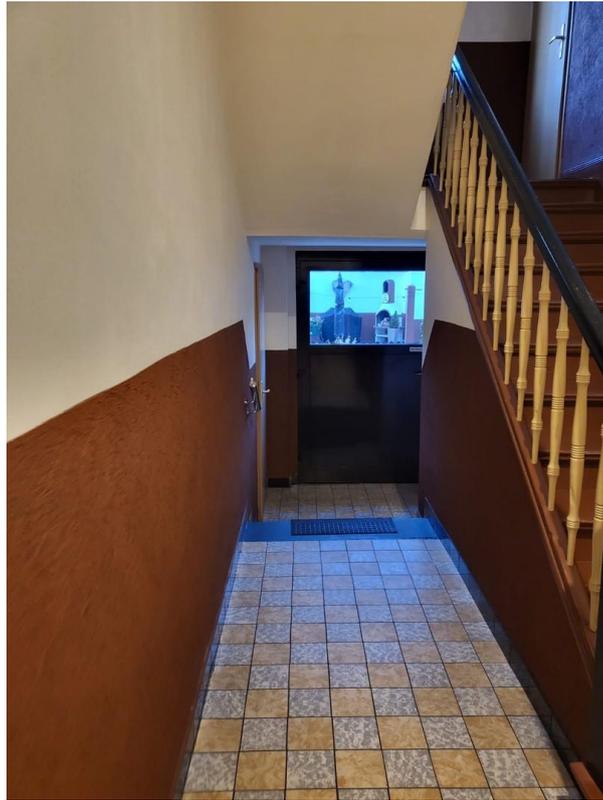


Blick von Balkon auf Garten

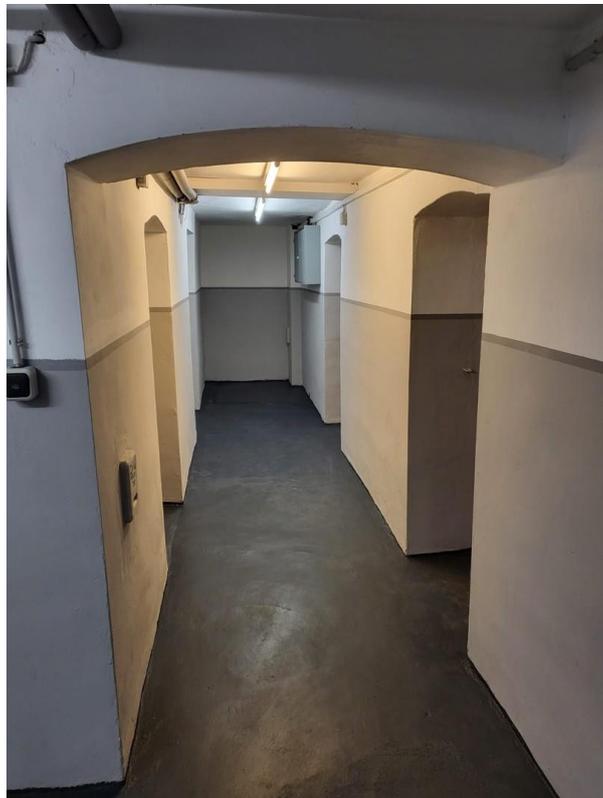


Blick von Balkon auf Garten

Exposé - Galerie

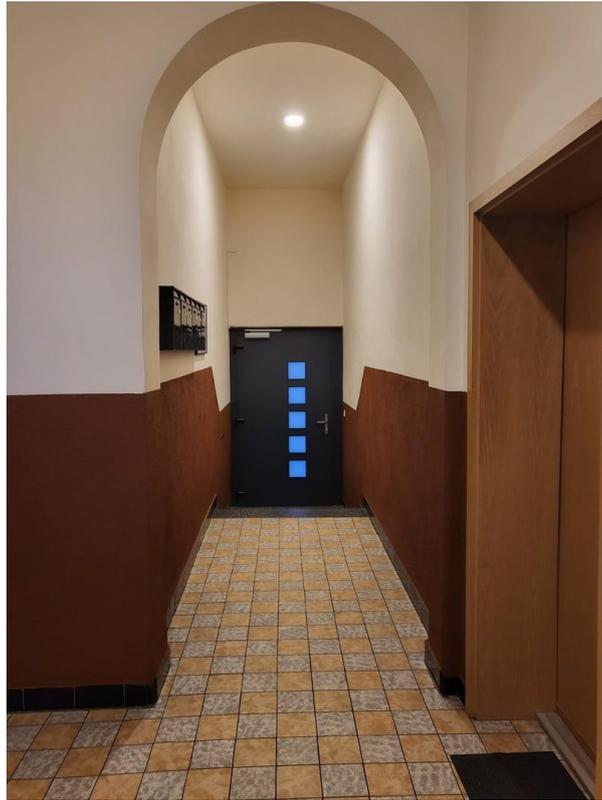


Treppenhaus

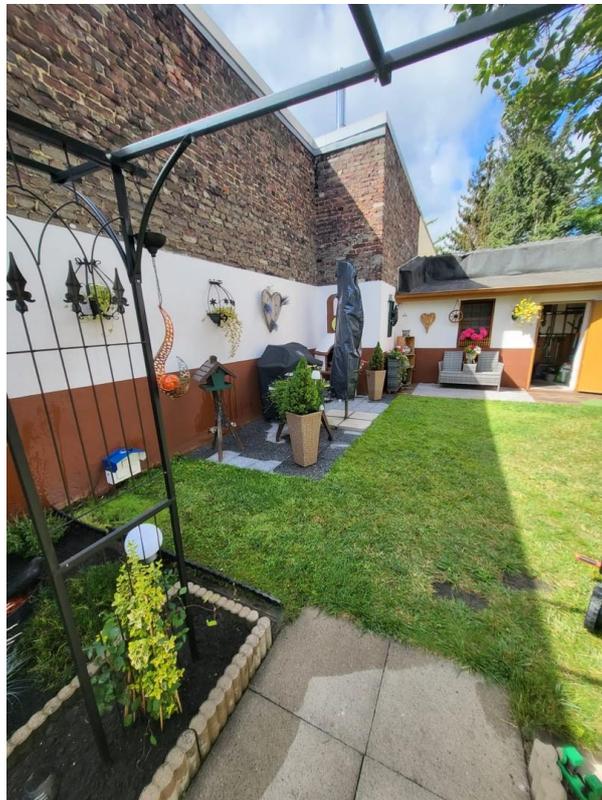


Keller

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten

Exposé - Galerie

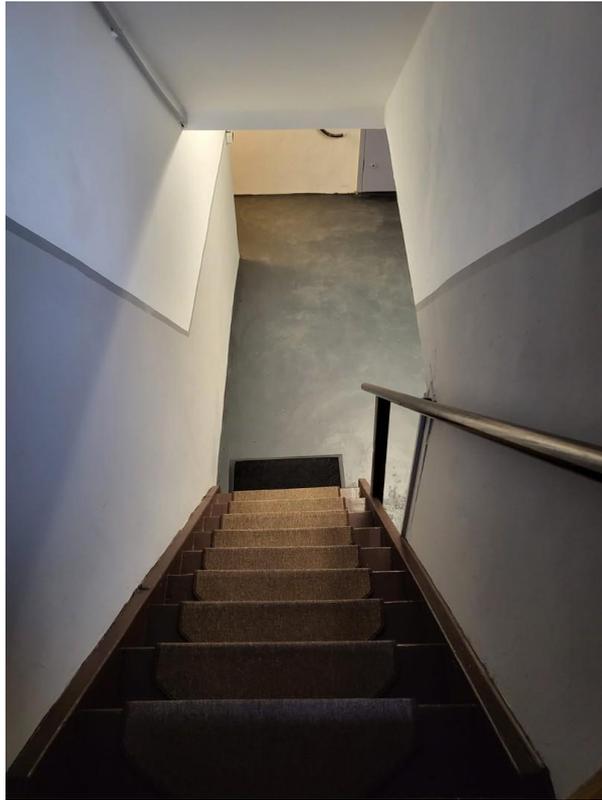


Fassade



Garten

Exposé - Galerie



Kellertreppe

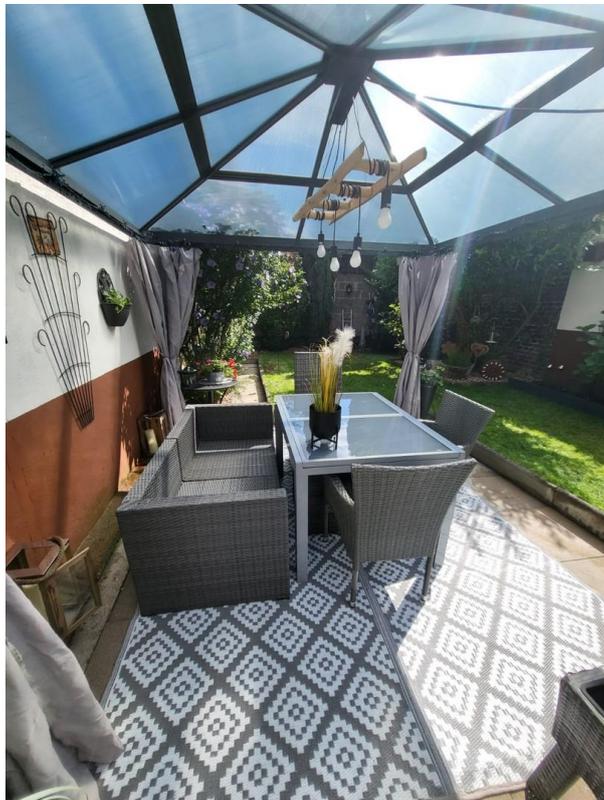


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Garten

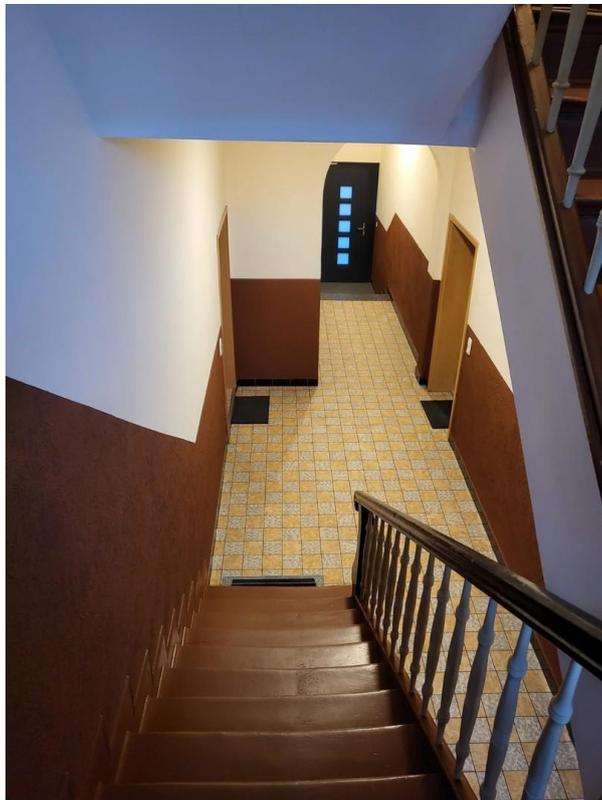


Garten

Exposé - Galerie

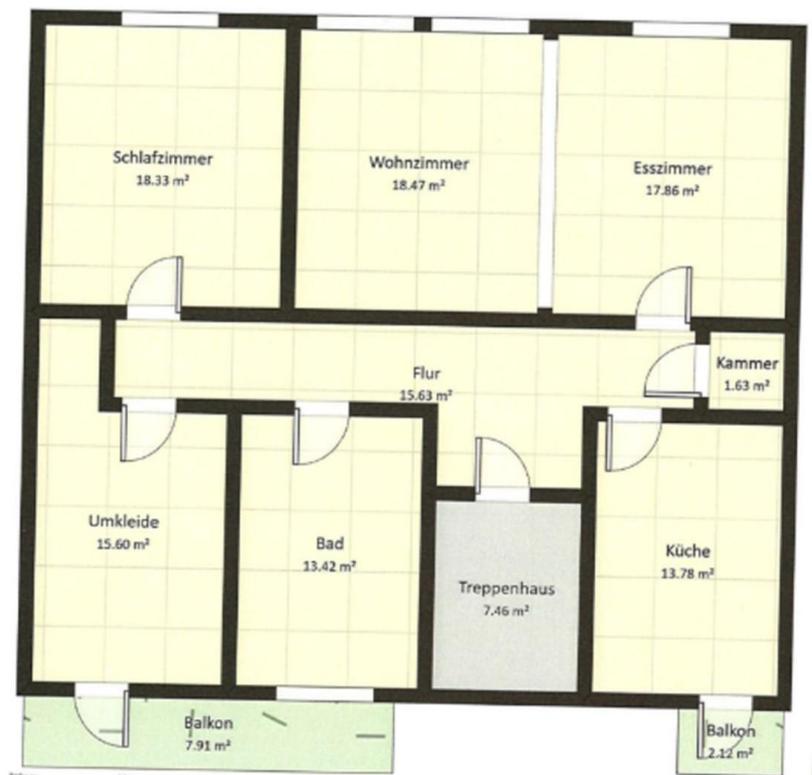


Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss