

Exposé

Reihenendhaus mit Garten, Terrasse und Garage

Bechsteinstraße 52 · 45883 Gelsenkirchen-Heßler



Gepflegtes Reihenendhaus auf ca. 295 m² Eigentumsgrundstück · ca. 80 m² Wohnfläche · provisionsfrei

Objektüberblick

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Gelsenkirchen-Heßler verbindet gemütliches Wohnen mit einem schönen Garten, praktischen Nutzflächen und vielseitigen Rückzugsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vollständig unterkellerten Bereich sowie eine ausgebaut, beheizte Dachgeschoss-Nutzfläche.

Objektart	Reihenendhaus
Lage	Bechsteinstraße 52, 45883 Gelsenkirchen-Heßler
Baujahr	ca. 1920
Grundstück	ca. 295 m ² Eigentumsgrundstück
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Zimmer	ca. 3,5 Zimmer (zzgl. Dachgeschoss-Nutzfläche)
Schlafzimmer	2
Sanitärbereiche	2 Sanitärbereiche zzgl. Dusche im Keller
Etagen	2 Wohnebenen + Dachgeschoss + Keller
Keller	voll unterkellert
Garage	Massivgarage mit elektrischem Tor
Stellplatz	1 Außenstellplatz
Verfügbarkeit	ca. 1 Monat nach Kaufabschluss
Kaufpreis	290.000 € VB
Verkauf	provisionsfrei / Privatverkauf



Blick über Terrasse, Garten und Garage



Einladender Eingangsbereich

Wohnen, Essen und Küche

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur Terrasse schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Essbereich wirkt durch die dekorative Steinwand, den hellen Boden und warme Holzelemente besonders wohnlich. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten; Kühlschrank und Elektrogeräte sind nicht Bestandteil der Küche.



Wohnbereich mit Terrassenzugang



TV-Bereich mit wohnlicher Atmosphäre



Gepflegte Küche mit Essplatz



Offene Verbindung von Küche und Wohnbereich

Schlafen, Arbeiten und Rückzug

Im Obergeschoss stehen großzügige und flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Ein besonders großer Raum eignet sich ideal als Elternschlafzimmer mit Homeoffice-Bereich oder als kombinierter Schlaf- und Aufenthaltsraum. Ein weiteres Zimmer bietet zusätzlichen Platz. Als besonderes Detail verfügt einer der Schlafräume über eine integrierte Badewanne; ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC mit Waschtisch.



Großzügiger Raum mit Schlaf- und Arbeitsbereich



Alternative Ansicht des großen Obergeschosszimmers



Schlafzimmer mit integriertem Badewannenbereich



Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss

Bad, WC und besondere Details

Das Haus verfügt über mehrere Sanitärbereiche. Neben dem Gäste-WC im Erdgeschoss steht im Obergeschoss ein zusätzliches WC mit Waschtisch zur Verfügung. Die integrierte Badewanne im Schlafzimmer verleiht dem Raum einen individuellen Charakter und schafft eine besondere Wohnatmosphäre.



Integrierte Eckbadewanne im Schlafzimmer



Separates WC im Obergeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Treppe in die oberen Wohnebenen

Dachgeschoss – zusätzliche Nutzfläche

Das beheizte Dachgeschoss ist als ausgebauter Nutz- bzw. Hobbyfläche vorhanden und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich. Ob Spielzimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort – die Dachschrägen, sichtbaren Balken und Dachflächenfenster schaffen eine besondere Atmosphäre.



Gemütliche Dachgeschossfläche mit Dachfenster



Ausgebauter Spiel- und Hobbybereich im Dachgeschoss

Keller, Hauswirtschaft und Extra-Bereich

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet praktische Hauswirtschafts-, Abstell- und Nebenflächen. Der Keller umfasst unter anderem einen Waschbereich, eine Dusche sowie eine vorhandene Sauna als zusätzliches Extra. Die Sauna wird dabei bewusst als nützliches Add-on und nicht als zentrales Wellness-Highlight verstanden.



Treppe in den Keller



Hauswirtschafts- und Waschbereich



Duschbereich im Keller



Vorhandene Sauna als zusätzliches Extra

Garten, Terrasse und Außenbereich

Ein besonderer Pluspunkt der Immobilie ist der gepflegte Außenbereich. Die Terrasse mit Essplatz und Grillmöglichkeit, die große Rasenfläche, die hohen Hecken und die liebevoll angelegten Beete schaffen viel Privatsphäre und Aufenthaltsqualität. Ein weiterer überdachter Sitzbereich, seitliche Wege sowie der praktische Zugang zu Garage und Hof ergänzen den Außenbereich sinnvoll.



Große Rasenfläche mit eingewachsenem Garten



Blick vom Haus in den Garten



Terrasse mit Essplatz und Grillbereich



Überdachter Sitzbereich im Garten

Garage, Zufahrt und Eingangsbereich

Zur Immobilie gehören eine massiv gebaute Garage mit elektrischem Tor sowie ein Außenstellplatz. Die Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und eignet sich zusätzlich als praktische Abstellmöglichkeit. Die gepflasterte Zufahrt und der gepflegte Eingangsbereich unterstreichen den ordentlichen Gesamteindruck der Immobilie.



Gepflasterte Zufahrt mit Stellplatz



Garage mit Platz für ein Fahrzeug



Seitlicher Zugang im Garagen-/Hofbereich



Praktische Wegeführung rund ums Haus

Ausstattung auf einen Blick

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten (ohne Kühlschrank und ohne Elektrogeräte)
- Möbelübernahme nach Absprache möglich – vorhandene Möbel können auf Wunsch übernommen werden
- Gastherme mit Heizkörpern
- Fenster überwiegend mit Rollläden
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Separates WC mit Waschtisch im Obergeschoss
- Badewanne im Schlafzimmer als individuelles Detail
- Voll unterkellert mit Dusche, Hauswirtschaftsbereich und Sauna
- Ausgebautes, beheiztes Dachgeschoss als Nutz-/Hobbyfläche
- Terrasse, gepflegter Garten und überdachter Sitzbereich
- Gartenhaus, Brunnen sowie Wasser- und Stromanschluss im Garten
- Massivgarage mit elektrischem Tor und zusätzlicher Außenstellplatz

Kurzfasit

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein gemütliches Zuhause mit Garten, Garage und zusätzlichen Nutzflächen suchen. Der gelungene Mix aus wohnlichem Charakter, vielseitigen Räumen

und einem eingewachsenen Außenbereich macht dieses Reihenendhaus zu einem attraktiven Angebot für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Dieses Exposé wurde auf Basis der vorliegenden Angaben und bereitgestellten Fotos zusammengestellt.