

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gelsenkirchen

### Schöne 3 Zimmerwohnung, ruhige Wohnlage und gepflegtes Haus - Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-214561

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **475 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kazmierczak

Margaretenhof 33  
45888 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1928	Summe Nebenkosten	100 €
Zimmer	3,00	Mietsicherheit	1.000 €
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	105 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 4 Parteien, Wohnung im Erdgeschoss, sehr gute Aufteilung (jedes Zimmer vom Flur erreichbar) und sehr gute Helligkeit, große Fenster in jedem Raum (auch im Badezimmer) und wird ab sofort neu vermietet.

Objektbeschreibung: 3 Zimmer, in der Küche ist Starkstrom für modernen Herd, modernisiertes, weißes Badezimmer mit Dusche (Glaswand) + Heizung + Tageslicht, Haus ist von einem Zaun umgeben (schafft viel Privatsphäre), zwei eigene Keller mit Regalen, Gemeinschaftsgarten mit Sitzmöglichkeiten.

## Ausstattung

Laminat und Fliesen, Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung, Gas-Zentralheizung + Wasserzähler, zwei eigene Keller Regalen, Gemeinschaftskeller, Gemeinschaftsgarten mit Sitzmöglichkeiten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Wohnung ist noch vermietet und ab dem 01.10.2024 bezugsfertig. Bei Interesse über das Portal melden.

Viele Grüße

## Lage

Der Margaretenhof ist die absolute top Straße in Gelsenkirchen Bulmke-Hüllen. Sie ist sehr ruhig gelegen und trotzdem gut angebunden. Zu den Nachbarn im Haus gehören 2 kleine Familien und 2 Single-Haushalte. Die Nachbarschaft ist herzlich und das Haus wird sehr gut gepflegt.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man viele Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Ärzte und vieles mehr.

### **Infrastruktur:**

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

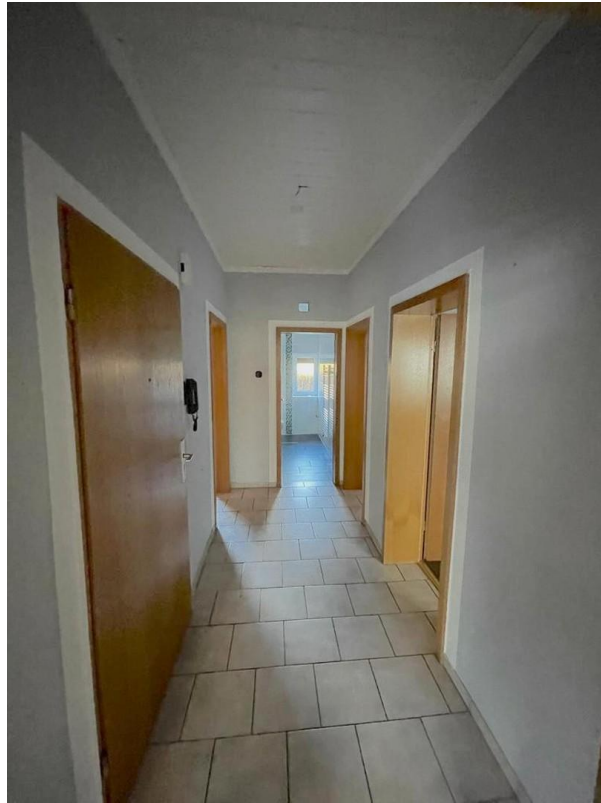
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



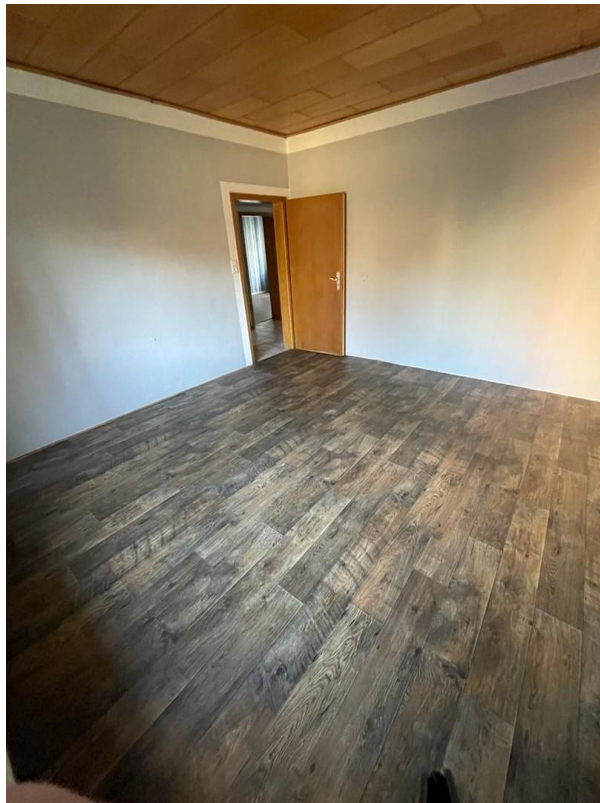
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

