

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen

### Mehrfamilienhaus in GE-Buer. Altbaucharme trifft Moderne



Objekt-Nr. OM-325045

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
Schmunk Paul  
Telefon: 0172 6312865  
Mobil: 0172 6312865

45897 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	586,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne präsentiere ich Ihnen heute ein gepflegtes MFH in Buer. Das umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten auf ca. 285 m<sup>2</sup>. Die Eigentümerwohnung im EG misst ca. 100 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Zimmer, Küche, Diele, Masterbad und Gäste WC mit Dusche. Aus der Küche gelangen Sie auf die große Terasse mit Zugang zum wunderschönen Garten zur Alleinnutzung, hier kommen Gartenliebhaber auf Ihre Kosten. Genießen Sie Ihren Feierabend bei Sonnenuntergang in Ihrem persönlichen Reich. Die Wohnung verbindet den Altbaucharme mit hohen Decken, gepaart mit der modernen Ausstattung.

Die beiden Wohnungen im 1 OG sind jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> groß, verteilt auf 2 Zimmer, Küche und Badezimmer.

Die Nettokaltmiete beträgt 350 € und 290 €.

Die Wohnung im DG umfasst vier Zimmer und ist ca. 85 m<sup>2</sup> groß.

Die Kaltmiete beträgt aktuell nur 380 €.

Beheizt wird das Haus durch eine Viessmann Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2011. Die Abrechnung erfolgt Vermieterfreundlich separat direkt mit dem Versorger. Die jährliche Heizungswartung wird ebenfalls durch den Versorger übernommen.

Abgerundet wird das Angebot durch mehrere Stellplätze, ebenfalls nur für die EG Wohnung nutzbar und einen ehemaligen Stall im Garten. Dieser misst ca. 80 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen und dient aktuell als Gartenhäuschen.

Für Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung. Makleranfragen werden gekonnt ignoriert!

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Schulen, Supermärkte, Apotheken, Krankenhäuser und Ärzte befinden sich alle in unmittelbarer Nähe.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

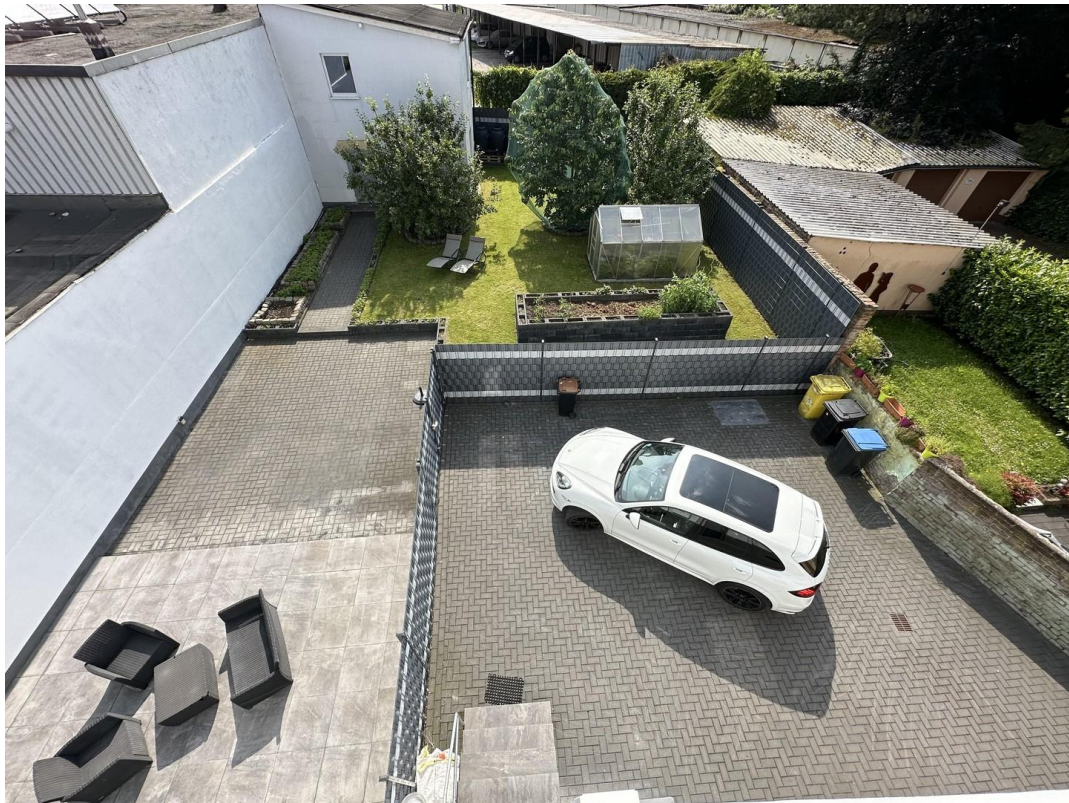
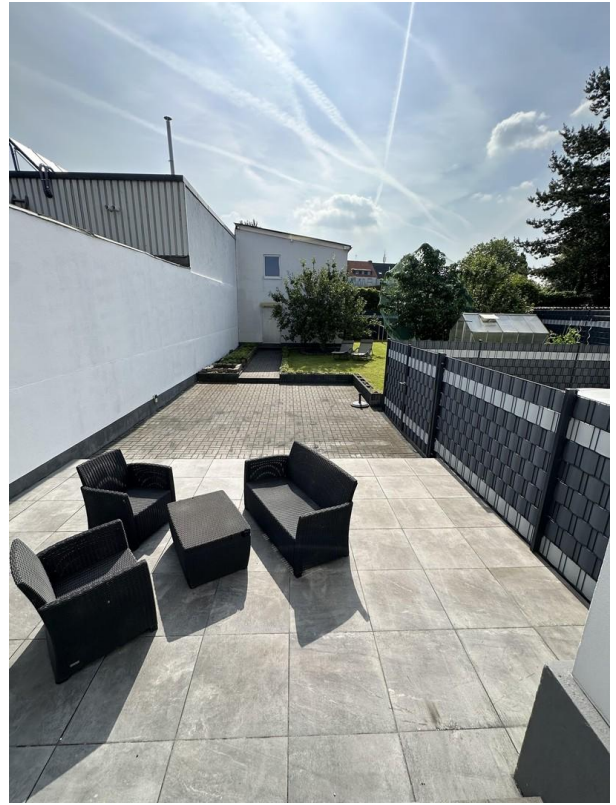
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



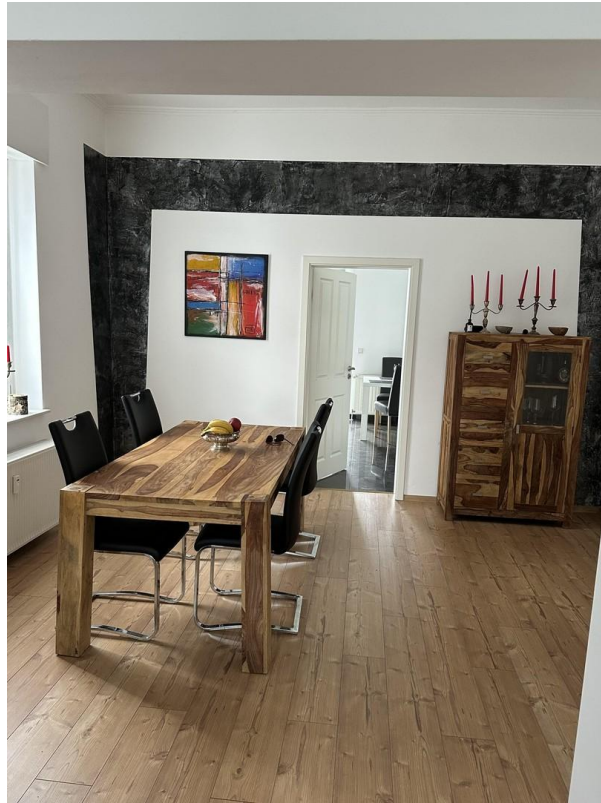
# Exposé - Galerie



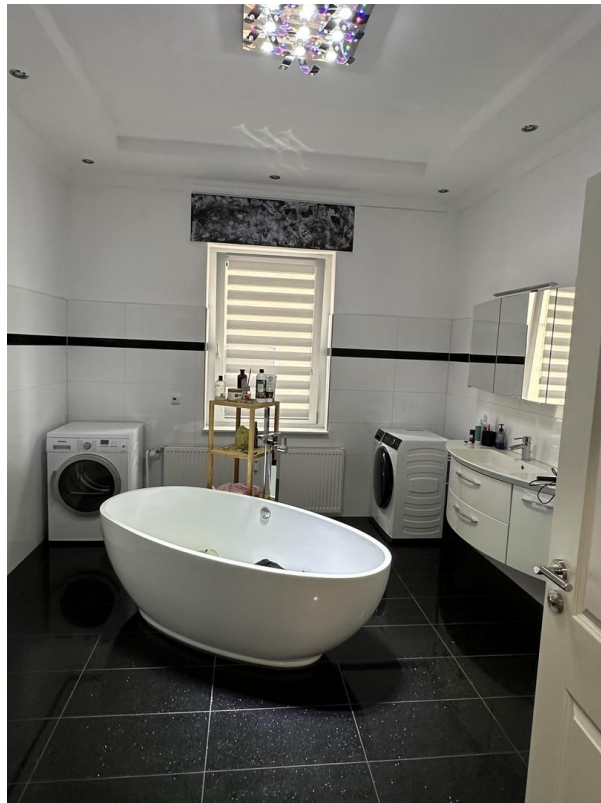
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





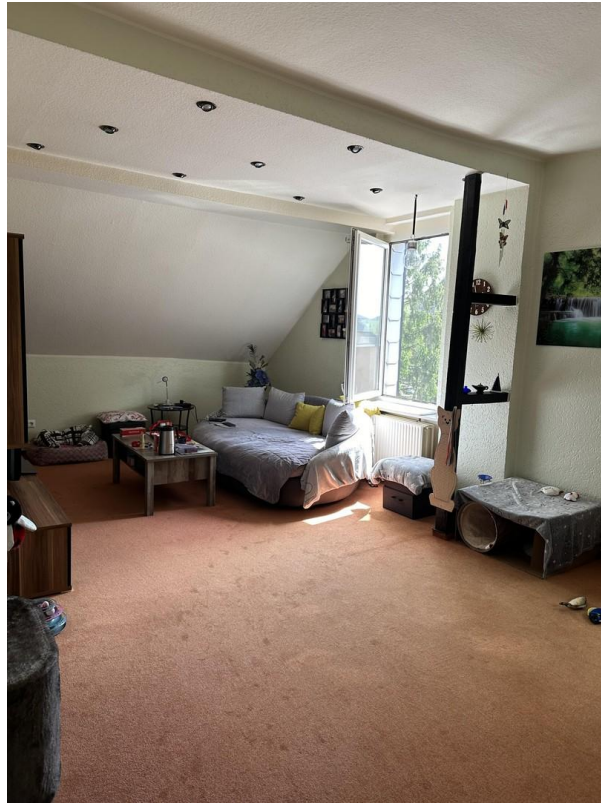
# Exposé - Galerie



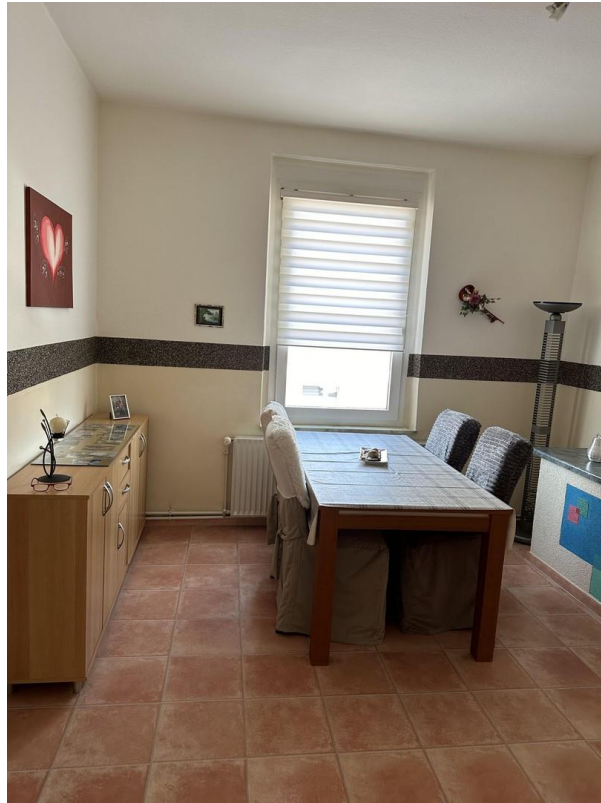
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



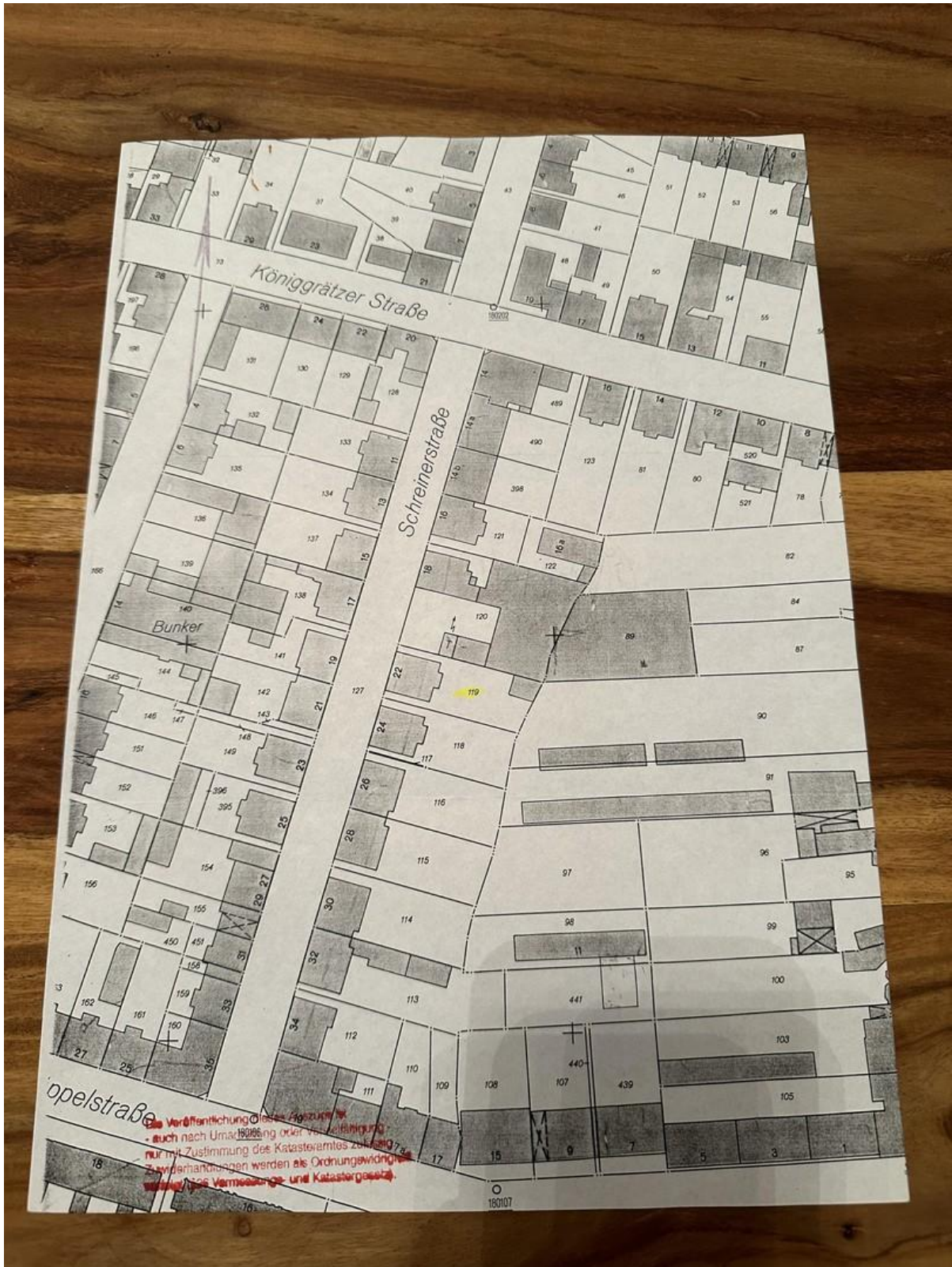
# Exposé - Galerie



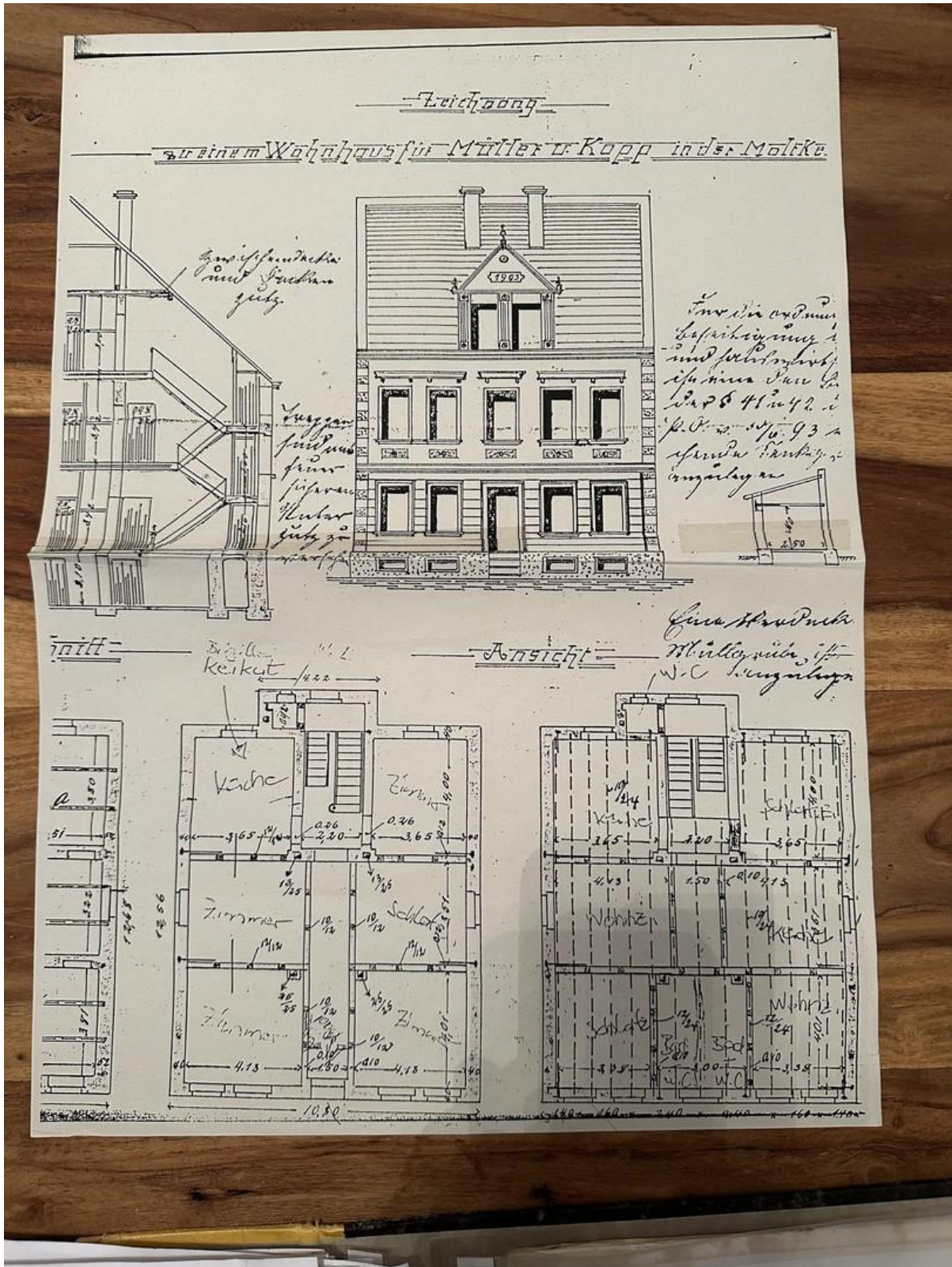
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

