

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gelsenkirchen

Top-Lage in Gelsenkirchen: Renovierte Wohnung mit Vermietungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-325386**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Platzek
Telefon: 0163 9823695

45894 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	62,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	400 €	Etage	4. OG
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Buer. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie zeitgemäße Ausstattung.

Ein Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Campus Gelsenkirchen der Westfälischen Hochschule, was die Wohnung besonders attraktiv für Studierende und Hochschulmitarbeiter macht. Mit ihrer zentralen Lage, einer guten Infrastruktur und einer hochwertigen, möblierten Einrichtung bietet diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer.

Aktuell ist das Wohngeld höher als üblich, da in den vergangenen Jahren die Instandhaltungsrücklage aufgestockt wurde. Die Eigentümergemeinschaft hat bereits Maßnahmen eingeleitet, um das Wohngeld bei der nächsten Eigentümerversammlung im Januar oder Februar 2025 zu senken. Das Wohngeld deckt derzeit alle Kosten ab, einschließlich Rücklagenbildung. Der neue Eigentümer profitiert somit von einer gut gepflegten Immobilie mit Potenzial zur Reduzierung der monatlichen Belastungen. Das neue Wohngeld wird vermutlich ca. 200 Euro betragen.

Die Wohnung ist sofort vermietbar, besonders an Studierende, dank der Nähe zur Hochschule. Die dargestellten Möbel auf den Bildern zeigen eine mögliche Einrichtung, mit der pro Zimmer eine Warmmiete von ca. 480 € erzielt werden kann.

Ausstattung

- Möblierung nach Absprache möglich, wie auf den Bildern dargestellt.
- Hochwertige Küche mit modernen Geräten möglich
- Laminatböden in allen Räumen.
- Frisch gestrichene Wände in neutralem Weiß
- Gäste WC vorhanden.
- Separater Dachboden für zusätzlichen Stauraum.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Wohnung ist eine ideale Kapitalanlage mit sofortigem Vermietungspotenzial oder auch für den Eigennutzer bestens geeignet. Durch die Nähe zur Hochschule eignet sie sich hervorragend als Studentenwohnung.

Für den Käufer fällt KEINE Maklerprovision an.

Ein Energieausweis wurde bereits bei der Hausverwaltung angefragt und wird dem neuen Eigentümer zur Verfügung gestellt, sobald er vorliegt. Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermins vorstellen zu dürfen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Buer, unweit der Gelsenkirchener Innenstadt. Die Westfälische Hochschule ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl technisch-ökonomischer und medienbezogener Studiengänge. Die Lage ist ideal für Studierende und Hochschulmitarbeiter, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohnumgebung suchen.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel und die gute Anbindung an die Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit innerhalb von Gelsenkirchen und zu den Nachbarstädten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (virtual staging)



Zimmer 2 (virtual staging)

Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer 1



Wohn-und Esszimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

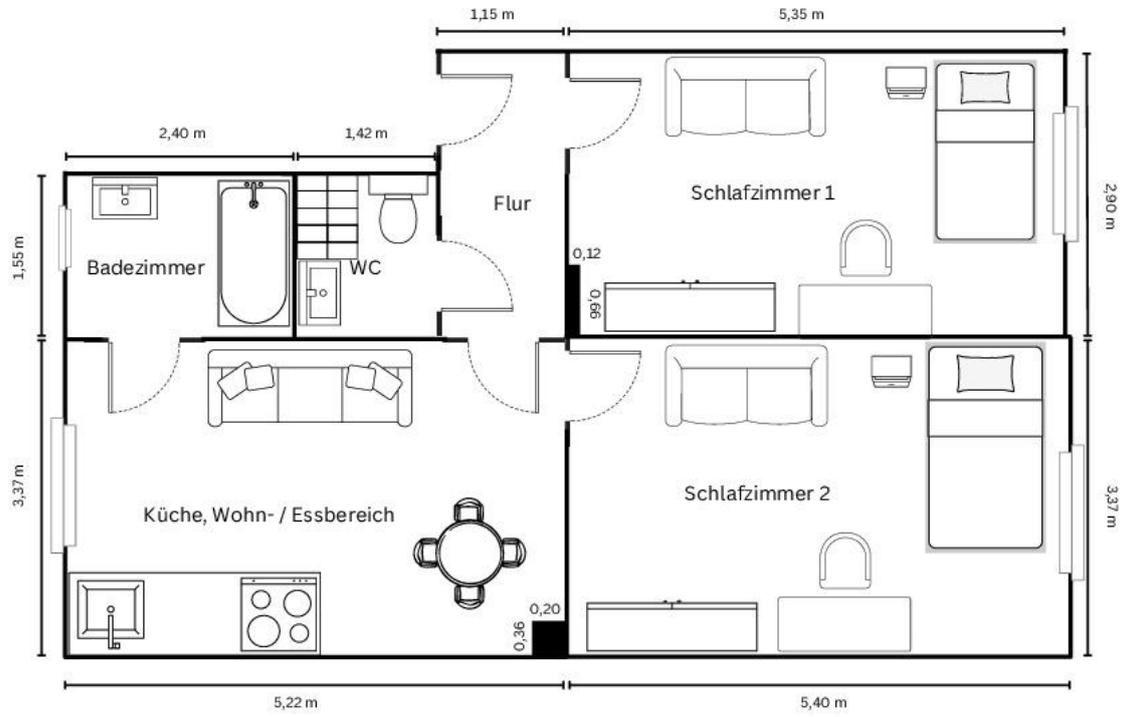


Gäste WC



Bad groß

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Küchenplanung

○ ————— ○ ————— ○

Entwurf Wurde im Einrichtungshaus von denErworben
Mitarbeiter*innen geprüft

Ungespeicherter Entwurf

Planungsnummer Keine Angabe

Gedruckt 23-12-24

Entwurf gültig für Deutschland



Hast du Interesse an IKEA Services?

- Aufmaß
- Einsammeln im Einrichtungshaus
- Montage
- Planung im Einrichtungshaus
- Kücheninstallation
- Lieferung _____

Gesamtpreis

100 Produkte

€ 4966.70

Möbel und Beschläge

€ 2975.92

Arbeitsplatten und Wandpaneele

€ 128.00

Elektrogeräte

€ 1746.80

Integrierte Beleuchtung

€ 115.98

Gib dein Wunschliefersdatum an

Wichtig IKEA übernimmt keine Haftung für die Genauigkeit der Maße oder des Einrichtungsgrundrisses. Die Preise in diesem Programm gelten für Produkte, die bei IKEA abgeholt, mitgenommen und selbst montiert werden. Alle angeforderten Liefer-, Montage- und Installationservices werden separat berechnet und sind nicht im Preis enthalten. Wir bemühen uns, zu gewährleisten, dass die Informationen in diesem Programm korrekt sind, dennoch entschuldigen wir uns hiermit für jegliche Produktänderungen, die auftreten könnten.

© Inter IKEA Systems B.V. 2023



2 (21)

Artikelliste

1. ALINGSÅS - Kühl-/Gefrierschrank, IKEA 500 frei stehend/Edelstahl



ALINGSÅS

1x

€ 629.00

Kühl-/Gefrierschrank, IKEA 500
frei stehend/Edelstahl, 210/106 l

€ 629.00

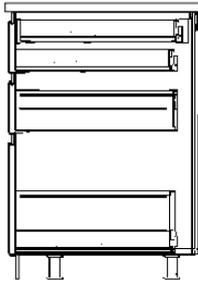
205.679.59

3 (21)

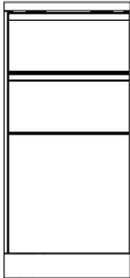
2. ME/MA 144 - Unterschrank mit Schubladen und Innenschubladen

(1-6 von 9 Artikeln)

Dieser Schrank enthält eine oder mehrere Deckseiten. Du findest sie weiter unten.



METOD 1x € 33.00
Korpus
Unterschrank,
weiß, 40x60x80 cm
€ 33.00
802.134.32



MAXIMERA 2x € 78.00
Schublade, niedrig,
weiß, 40x60 cm
€ 39.00
203.193.56



MAXIMERA 1x € 49.00
Schublade, mittel,
weiß, 40x60 cm
€ 49.00
503.193.50



MAXIMERA 1x € 63.00
Schublade hoch,
weiß, 40x60 cm
€ 63.00
603.193.64



UTRUSTA 1x € 8.00
Schubladenfront,

4 (21)

2. ME/MA 144 - Unterschrank mit Schubladen und Innenschubladen

(7-9 von 9 Artikeln)

Dieser Schrank enthält eine oder mehrere Deckseiten. Du findest sie weiter unten.

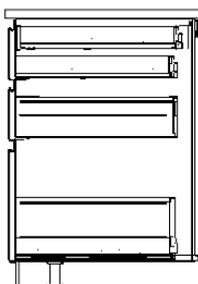
 **VOXTORP** 2x € 102.00
Schubladenfront,
matt weiß, 40x20 cm
€ 51.00
702.731.86

 **MAXIMERA** 1x € 12.00
Schubladenseite,
mittel, Glas, 60 cm
€ 12.00
302.388.59

 **MAXIMERA** 1x € 13.00
Schubladenseite,
hoch, Glas, 60 cm
€ 13.00
502.388.58

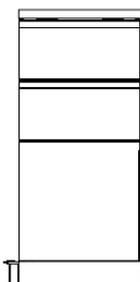
3. ME/MA 144 - Unterschrank mit Schubladen und Innenschubladen

(1-7 von 9 Artikeln)



METOD 1x € 33.00
Korpus
Unterschrank,
weiß, 40x60x80 cm
€ 33.00

802.134.32



MAXIMERA 2x € 78.00
Schublade, niedrig,
weiß, 40x60 cm
€ 39.00

203.193.56



MAXIMERA 1x € 49.00
Schublade, mittel,
weiß, 40x60 cm
€ 49.00

503.193.50



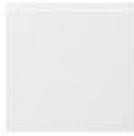
MAXIMERA 1x € 63.00
Schublade hoch,
weiß, 40x60 cm
€ 63.00

603.193.64



UTRUSTA 1x € 8.00
Schubladenfront,
niedrig, weiß, 40
cm
€ 8.00

802.214.51



VOXTORP
Schubladenfront,
matt weiß, 40x40
cm
€ 60.00

1x

€ 60.00

302.731.88

6 (21)

3. ME/MA 144 - Unterschrank mit Schubladen und Innenschubladen

(8-9 von 9 Artikeln)



MAXIMERA
Schubladenseite,
mittel, Glas, 60 cm
€ 12.00

1x

€ 12.00

302.388.59



MAXIMERA
Schubladenseite,
hoch, Glas, 60 cm
€ 13.00

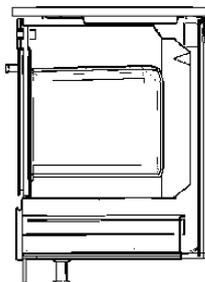
1x

€ 13.00

502.388.58

7 (21)

4. ME/MA 429 - Unterschrank für Kochfeld und Backofen mit Schublade

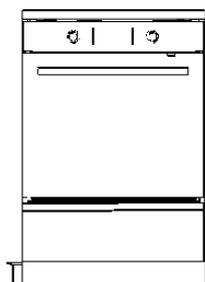


METOD
Unterschrank für
Einbauofen/Spüle,
weiß, 60x60x80 cm
€ 40.00

1x

€ 40.00

702.135.69

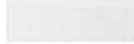


MAXIMERA
Schublade, mittel,
weiß, 60x60 cm
€ 55.00

1x

€ 55.00

903.193.48

	VOXTORP Schubladenfront, matt weiß, 60x20 cm € 58.00	1x	€ 58.00
902.731.90			

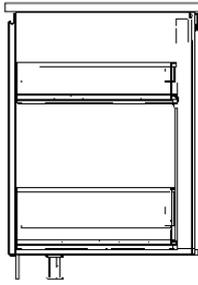
	ANRÄTTA Heißluftofen, IKEA 500 Edelstahl € 349.00	1x	€ 349.00
604.117.20			

	SMAKLIG Induktionskochfeld , IKEA 500 schwarz, 59 cm € 449.00	1x	€ 449.00
504.678.83			

	MAXIMERA Schubladenseite, mittel, Glas, 60 cm € 12.00	1x	€ 12.00
---	--	----	----------------

8 (21)

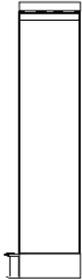
5. ME 218 - Unterschrank mit Auszug



METOD 1x € 30.00

Korpus
Unterschrank,
weiß, 20x60x80 cm
€ 30.00

302.125.62



VOXTORP 1x € 65.00

Tür, matt weiß,
20x80 cm
€ 65.00

302.731.74



MAXIMERA 1x € 12.00

Schubladenseite,
mittel, Glas, 60 cm
€ 12.00

302.388.59



MAXIMERA 1x € 13.00

Schubladenseite,
hoch, Glas, 60 cm
€ 13.00

502.388.58



MAXIMERA 1x € 66.00

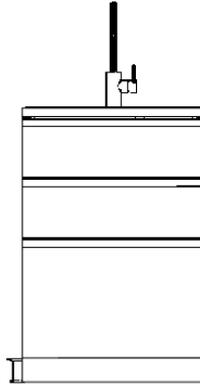
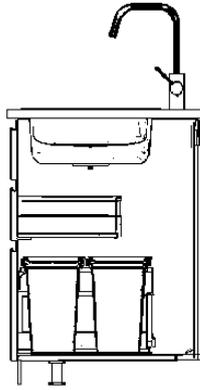
Schrankeinrichtung
, ausziehbar, 20 cm
€ 66.00

503.568.04

9 (21)

6. ME/MA 295 - Unterschrank für Spüle mit Frontblende und Schubladen

(1-6 von 13 Artikeln)



METOD
Unterschrank für
Einbauofen/Spüle,
weiß, 60x60x80 cm
€ 40.00

1x

€ 40.00

702.135.69



MAXIMERA
Schublade hoch,
weiß, 60x45 cm
€ 64.00

1x

€ 64.00

003.193.62



MAXIMERA
Schublade, mittel,
weiß, 60x37 cm
€ 46.00

1x

€ 46.00

703.193.49

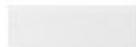


VOXTORP
Schubladenfront,
matt weiß, 60x40
cm
€ 65.00

1x

€ 65.00

702.731.91



VOXTORP
Schubladenfront,
matt weiß, 60x20
cm
€ 58.00

2x

€ 116.00

902.731.90



HILLESJÖN
Einbauspüle 1 1/2
Becken, Edelstahl,
58x46 cm
€ 79.00

1x

€ 79.00

603.151.77

6. ME/MA 295 - Unterschrank für Spüle mit Frontblende und Schubladen

(7-12 von 13 Artikeln)

**ÄLMAREN**

1x

€ 69.00Mischbatterie/Küche,
stahlfarben**€ 69.00**

004.551.61

**HÅLLBAR**

3x

€ 14.97Behälter mit Deckel,
hellgrau, 10 l**€ 4.99**

803.980.58

11 (21)

6. ME/MA 295 - Unterschrank für Spüle mit Frontblende und Schubladen

(13-13 von 13 Artikeln)

**MAXIMERA**

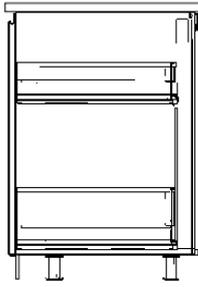
1x

€ 11.00Schubladenseite,
mittel, Glas, 37 cm**€ 11.00**

702.388.62

7. ME 218 - Unterschrank mit Auszug

Dieser Schrank enthält eine oder mehrere Deckseiten. Du findest sie weiter unten.



METOD 1x € 30.00

Korpus
Unterschrank,
weiß, 20x60x80 cm
€ 30.00

302.125.62



VOXTORP 1x € 65.00

Tür, matt weiß,
20x80 cm
€ 65.00

302.731.74



MAXIMERA 1x € 12.00

Schubladenseite,
mittel, Glas, 60 cm
€ 12.00

302.388.59



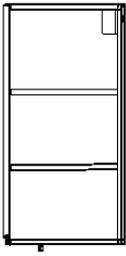
MAXIMERA 1x € 13.00

Schubladenseite,
hoch Glas 60 cm

12 (21)

8. ME 310* - Wandschrank mit Böden

Dieser Schrank enthält eine oder mehrere Deckseiten. Du findest sie weiter unten.

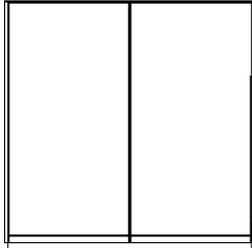


METOD
Korpus
Wandschrank,
weiß, 80x37x80 cm
€ 35.00

1x

€ 35.00

702.055.26



VOXTORP
Tür, matt weiß,
40x80 cm
€ 71.00

2x

€ 142.00

402.731.78



MITTLED
LED-Lichtleiste für
Arbeitsplatte,
dimmbar weiß, 80
cm
€ 32.00

1x

€ 32.00

705.286.11



UTRUSTA
Boden, weiß, 80x37
cm
€ 15.00

1x

€ 15.00

102.056.09



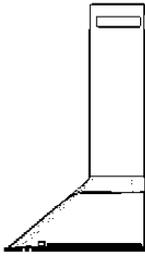
UTRUSTA
Scharnier mit
integr.
Dämpfer/Küche,

2x

€ 34.00

13 (21)

9. MATTRADITION - Frei hängender Dunstabzug

**MATTRADITION**

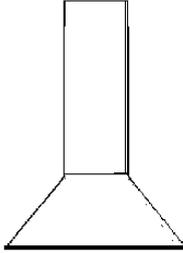
1x

€ 239.00

Dunstabzugshaube
f Wandmontage,
Edelstahl, 60 cm

€ 239.00

703.688.01

**NYTTIG FIL 440**

1x

€ 44.90

Kohlefilter, 2 pack

€ 44.90

704.019.52

**NYTTIG TUB 150**

1x

€ 22.90

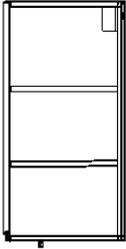
Flexibles
Abzugsrohr für
Gebläse

€ 22.90

902.502.59

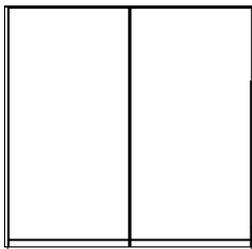
10. ME 310* - Wandschrank mit Böden

Dieser Schrank enthält eine oder mehrere Deckseiten. Du findest sie weiter unten.



METOD 1x € 35.00
 Korpus
 Wandschrank,
 weiß, 80x37x80 cm
€ 35.00

702.055.26



VOXTORP 2x € 142.00
 Tür, matt weiß,
 40x80 cm
€ 71.00

402.731.78



MITTLED 1x € 32.00
 LED-Lichtleiste für
 Arbeitsplatte,
 dimmbar weiß, 80
 cm
€ 32.00

705.286.11



UTRUSTA 1x € 15.00
 Boden, weiß, 80x37
 cm
€ 15.00

102.056.09



UTRUSTA
Scharnier mit
integr.
Dämpfer/Küche,
110 °
€ 17.00

2x

€ 34.00

805.248.82

Aufhängeschiene

15 (21)

Beine und Sockel



FÖRBÄTTRA
Sockel, matt weiß, 220x8 cm
€ 30.00

2x

€ 60.00

504.176.66



METOD
Bein, 8 cm
€ 8.00

5x

€ 40.00

705.560.67

Deckseiten



FÖRBÄTTRA
Deckseite, matt weiß, 62x80 cm
€ 74.00

2x

€ 148.00

005.678.56



FÖRBÄTTRA
Deckseite, matt weiß, 39x86 cm
€ 67.00

4x

€ 268.00

305.678.45

Arbeitsplatte

**EKBACKEN**

1x

€ 59.00

Arbeitsplatte,
Betonmuster/Laminat, 186x2.8
cm

€ 59.00**203.356.48****EKBACKEN**

1x

€ 69.00

Arbeitsplatte,
Betonmuster/Laminat, 246x2.8
cm

€ 69.00**603.356.51**

16 (21)

Beleuchtungszubehör

**FÖRNIMMA**

Anschlusskabel, 3.5 m

€ 5.99

504.468.81

2x

€ 11.98**RODRET**kabelloser Dimmer/Schalter,
smart weiß**€ 5.99**

205.281.28

2x

€ 11.98**TRÅDFRI**Treiber für kabellose Steuerung,
smart grau, 10 W**€ 15.00**

503.561.87

2x

€ 30.00**VÅGDAL**

Verbindungskabel, weiß, 3.5 m

€ 5.00

704.636.00

2x

€ 10.00**Gesamtpreis**

100 Produkte

17 (21)

€ 4966.70

Möbel und Beschläge

€ 2975.92

Arbeitsplatten und Wandpaneele

€ 128.00

Elektrogeräte

€ 1746.80

Integrierte Beleuchtung

€ 115.98

Wichtig IKEA übernimmt keine Haftung für die Genauigkeit der Maße oder des Einrichtungsgrundrisses. Die Preise in diesem Programm gelten für Produkte, die bei IKEA abgeholt, mitgenommen und selbst montiert werden. Alle angeforderten Liefer-, Montage- und Installationservices werden separat berechnet und sind nicht im Preis enthalten. Wir bemühen uns, zu gewährleisten, dass die Informationen in diesem Programm korrekt sind, dennoch entschuldigen wir uns hiermit für jegliche Produktänderungen, die auftreten könnten.

Name der Planung: **Ungespeicherter Entwurf**

Planungsnummer: **Keine Angabe**

Gedruckt: **23-12-24**

Entwurf gültig für **Deutschland**

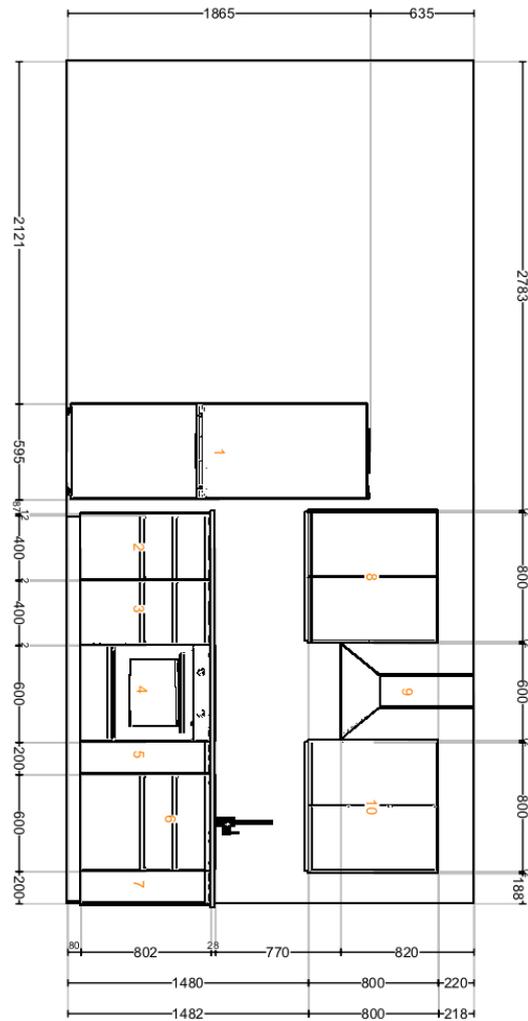
© Inter IKEA Systems B.V. 2023



18 / 21

Frontansicht

Alle Maße in mm



Wichtig IKEA übernimmt keine Haftung für die Genauigkeit der Maße oder des Einrichtungsgrundrisses. Die Preise in diesem Programm gelten für Produkte, die bei IKEA abgeholt, mitgenommen und selbst montiert werden. Alle angeforderten Liefer-, Montage- und Installationservices werden separat berechnet und sind nicht im Preis enthalten. Wir bemühen uns, zu gewährleisten, dass die Informationen in diesem Programm korrekt sind, dennoch entschuldigen wir uns hiermit für jegliche Produktänderungen, die auftreten könnten.

Name der Planung: **Ungespeicherter Entwurf**

Planungsnummer: **Keine Angabe**

Gedruckt: **23-12-24**

Entwurf gültig für **Deutschland**

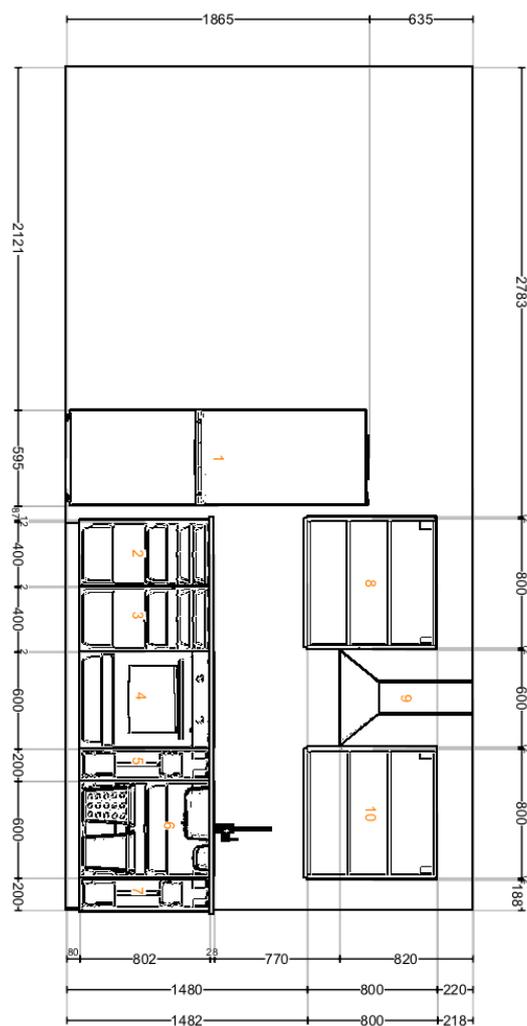
© Inter IKEA Systems B.V. 2023



19 (21)

Innenfrontansicht

Alle Maße in mm



Wichtig IKEA übernimmt keine Haftung für die Genauigkeit der Maße oder des Einrichtungsgrundrisses. Die Preise in diesem Programm gelten für Produkte, die bei IKEA abgeholt, mitgenommen und selbst montiert werden. Alle angeforderten Liefer-, Montage- und Installationservices werden separat berechnet und sind nicht im Preis enthalten. Wir bemühen uns, zu gewährleisten, dass die Informationen in diesem Programm korrekt sind, dennoch entschuldigen wir uns hiermit für jegliche Produktänderungen, die auftreten könnten.

Name der Planung: **Ungespeicherter Entwurf**

Planungsnummer: **Keine Angabe**

Gedruckt: **23-12-24**

Entwurf gültig für **Deutschland**

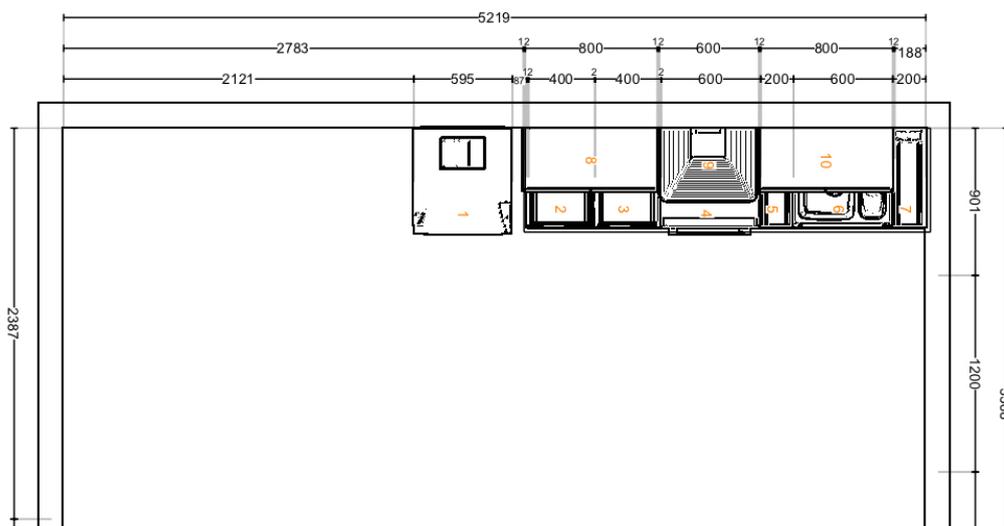
© Inter IKEA Systems B.V. 2023

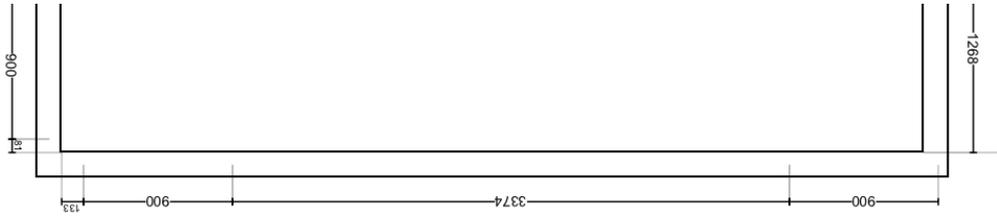


20 (21)

Draufsicht

Alle Maße in mm





Wichtig IKEA übernimmt keine Haftung für die Genauigkeit der Maße oder des Einrichtungsgrundrisses. Die Preise in diesem Programm gelten für Produkte, die bei IKEA abgeholt, mitgenommen und selbst montiert werden. Alle angeforderten Liefer-, Montage- und Installationservices werden separat berechnet und sind nicht im Preis enthalten. Wir bemühen uns, zu gewährleisten, dass die Informationen in diesem Programm korrekt sind, dennoch entschuldigen wir uns hiermit für jegliche Produktänderungen, die auftreten könnten.

Name der Planung: **Ungespeicherter Entwurf**

Planungsnummer: **Keine Angabe**

Gedruckt: **23-12-24**

Entwurf gültig für **Deutschland**

© Inter IKEA Systems B.V. 2023



21 (21)

Arbeitsplatte

Alle Maße in mm

Arbeitsplatte **EKBACKEN** Art.-Nr. 603.356.51 Arbeitsplatte, Betonmuster/Laminat ,

EKBACKEN Art.-Nr. 203.356.48 Arbeitsplatte, Betonmuster/Laminat

Spülbecken **HILLESJÖN** Art.-Nr. 603.151.77 Einbauspüle Einbauspüle 1 1/2 Becken, Edelstahl

Kochfeld(er) **SMAKLIG** Art.-Nr. 504.678.83 Induktionskochfeld, IKEA 500 schwarz

