



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Ihr Immobilien Partner!



Objektnummer FALC-RoKa-70014

## Großzügige Maisonettewohnung in Gelsenkirchen

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**119.999,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>117,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>37,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>154,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.01.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>242,4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>17.01.2015</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in Gelsenkirchen, in einem ruhigen und gut angebundenen Stadtteil von Gelsenkirchen-Bismarck.*

*Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind in wenigen Gehminuten erreichbar, der Gelsenkirchener Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.*

*Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Drogerien und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. In der Umgebung befinden sich auch verschiedene Grünflächen und Parks, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.*

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Maisonettewohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1957. Das Gebäude befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung. Die Wohnung erstreckt sich über das vierte Obergeschoss und überzeugt mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem durchdachten Grundriss – ideal für Familien mit Kindern oder als lohnende Investition.*

*Ursprünglich aus zwei Einheiten zusammengeführt, präsentiert sich das Objekt heute als großzügiger Wohnraum mit offenem Charakter und vielen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Die Immobilie verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Bäder – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – und eine geräumige Wohnküche, die viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein bietet. Das Wohnzimmer bietet ein einladendes Ambiente mit ausreichend Fläche für entspannte Abende.*

*Ein praktischer Abstellbereich sowie ein Waschplatz ergänzen die Raumaufteilung. Zusätzlich steht ein ausgebauter Dachboden mit ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, der sich hervorragend als Arbeitszimmer, Hobbybereich oder Spielfläche nutzen lässt – auch wenn dieser Raum nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt.*

*Derzeit ist die Einheit noch vermietet und somit auch für Kapitalanleger besonders interessant.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

- Wohnfläche: Masionette ca. 118 m<sup>2</sup> (zuzüglich ca. 38 m<sup>2</sup> Ausbaufäche im nicht als Wohnraum deklarierten Dachbodenbereich)
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 2 (eins mit Dusche, eins mit Badewanne)
- Küche: Geräumige Essküche, ideal für gemeinsames Kochen und Essen
- Wohnzimmer: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine großzügige Sitzecke
- Zusätzliche Räume: Abstellraum und praktische Waschecke
- Dachboden: Ausgebauter Bereich mit zwei zusätzlichen Zimmern (ca. 38 m<sup>2</sup>) – nicht als Wohnfläche deklariert, bietet jedoch viele Nutzungsmöglichkeiten wie Stauraum oder Arbeitsbereich

## Sonstiges

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 - 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**FALC Immobilien Essen**

**Robin Kaiser**

**Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 - 19:00 Uhr): 0176 22251995**

**Hotline (Mo. – So. | 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 646 0 646**

**BITTE SENDEN SIE UNS UNBEDINGT EINE SCHRIFTLICHE KONTAKTANFRAGE UND LADEN DAS EXPOSÉ HERUNTER, BEVOR SIE TELEFONISCHEN KONTAKT ZU UNS AUFNEHMEN, DA WIR IHRE ANFRAGE ANSONSTEN NICHT ZUORDNEN KÖNNEN!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

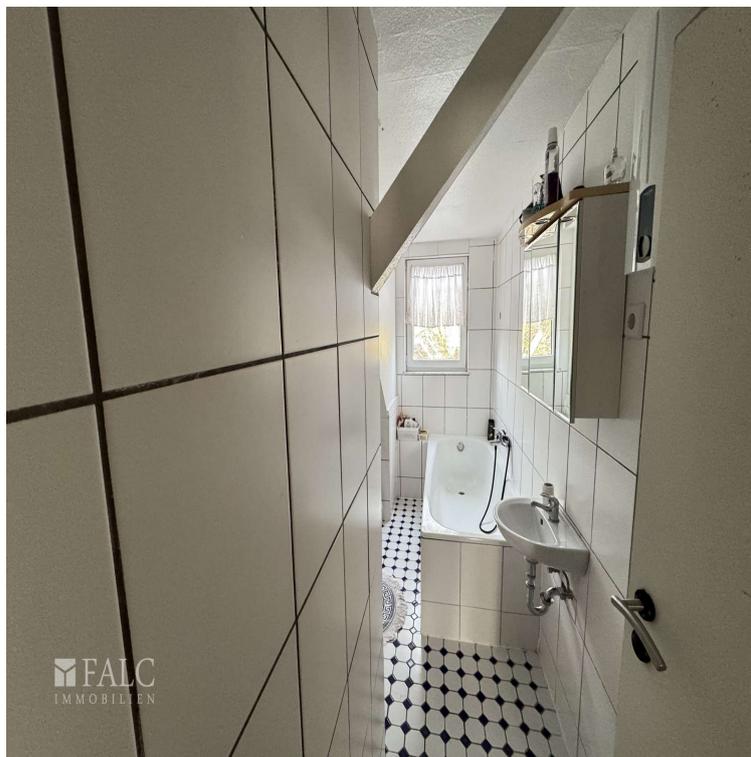
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

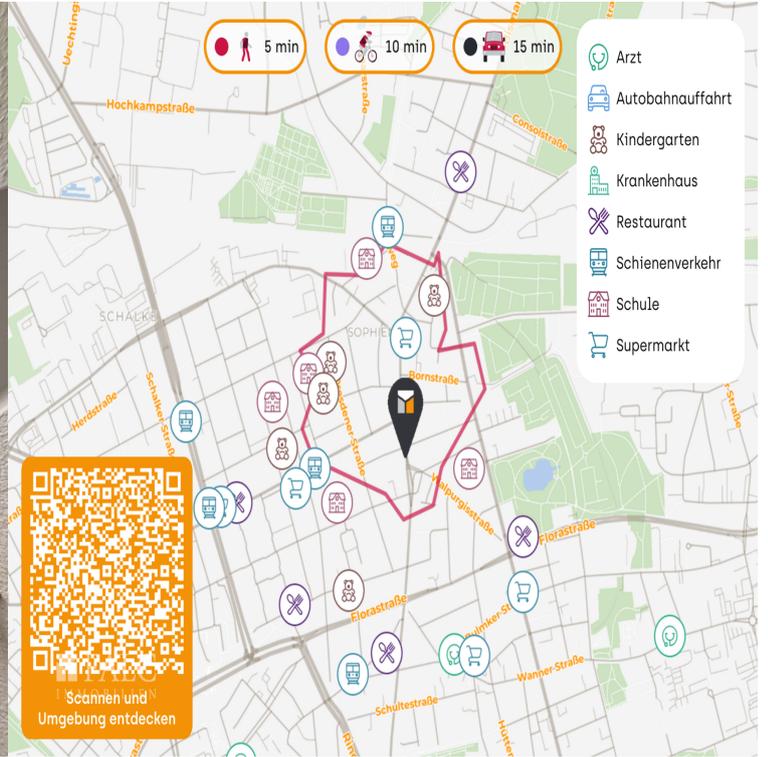
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

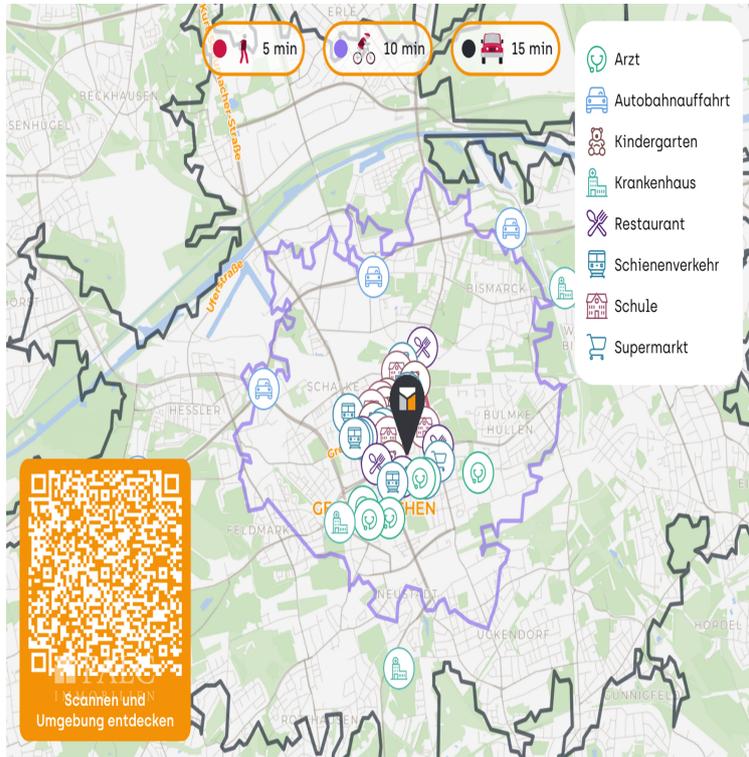
[Online ansehen](#)



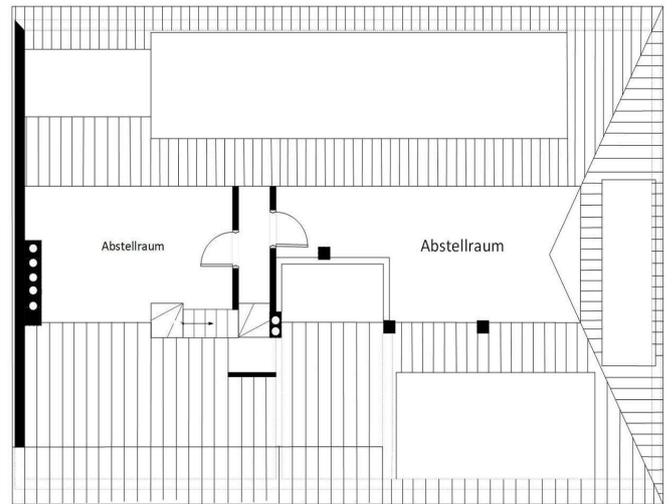
# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)