



Lehn Immobilien

**Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen:
Individuelle Dachgeschosswohnung mit
ca. 50 m² Wohnfläche, 2 Zimmern und
Dachterrasse**



Objektnummer: UL416

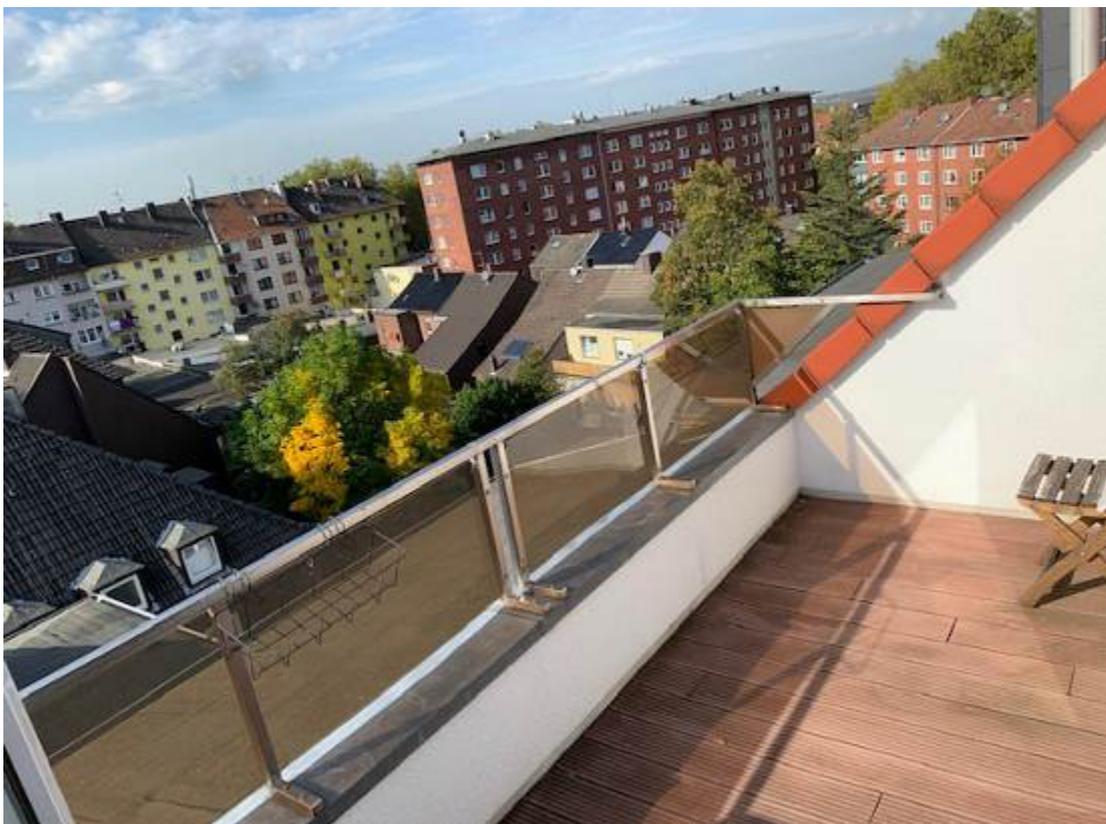
Lehn Immobilien
Bochumer Landstr. 311, 45279 Essen
Telefon 0201-4903784 Telefax 0201-4903785
Mail: info@lehn-immobilien.de

Homepage: www.lehn-immobilien.de

45888 Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Die individuell geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines ca. 1928 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt als Zweizimmerwohnung über eine Wohnfläche von ca. 50 m². Vom Treppenhaus geht es durch die Wohnungseingangstür direkt in das geräumige Wohnzimmer, in dem sich auch die offene Küche mit einer schönen Theke befindet. Vom Wohnzimmer aus erreicht man das Schlafzimmer, das Bad, sowie den Treppenaufgang zum im Jahre 2005 ausgebauten Spitzboden mit der schönen Dachterrasse. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerabteil, außerdem steht im Kellergeschoss eine Waschküche mit separatem Trockenraum zur Verfügung. Die Wohnung ist leerstehend und somit für einen kurzfristigen Einzug verfügbar.



Dachterrasse

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen in unmittelbarer Nähe zu Gelsenkirchen-Schalke. Das nähere Wohnumfeld ist durch ältere gepflegte Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Nahversorgungsmöglichkeiten sind sehr gut, denn nur nach wenigen Minuten zu Fuß erreicht man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Innenstadt Gelsenkirchens lässt sich fußläufig in nur wenigen Minuten erreichen. Das Naherholungsangebot kommt trotz der zentralen Lage nicht zu kurz, denn der Burgers Park und Bulmker Park befinden sich in fußläufiger Nähe und laden zum Freizeitsport, Radtouren und Spaziergängen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, da sich mehrere Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe befinden. Ebenso ausgezeichnet ist die Verkehrsanbindung mit dem Auto, denn die Autobahnen A40 und A42 erreicht man in wenigen Minuten.

Ausstattungsbeschreibung

Dem ordentlichen Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage entsprechend, befindet sich auch die Wohnung in einem gepflegtem Zustand. In allen Räumen wurden Laminatböden verlegt. Auf der gemütlichen Dachterrasse wurden Holzdielen verlegt. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet und mit hellen Fliesen versehen. Sehr praktisch sind die Einbauschränke in verschiedenen Größen, denn Sie bieten ausreichend Platz um Dinge des täglichen Gebrauchs unterzubringen. Alle Fenster sind selbstverständlich doppelt verglast. Die Wärmeversorgung erfolgt über Nachtspeicherheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass ein Gasanschluss im Haus vorhanden ist und somit auf eine effiziente Gasetagenheizung umgerüstet werden kann. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. € 110,00.



Wohnumfeld

Kaufpreis und Energieeffizienz

Der Kaufpreis für die angebotene Eigentumswohnung beträgt € 59.000,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Die Erstellung des Energieausweises wurde bereits beauftragt, jedoch liegt der Energieausweis noch nicht vor. Die erforderlichen Pflichtangaben gemäß § 16 a EnEV werden unverzüglich nach Erhalt des Energieausweises ergänzt. Spätestens bei Besichtigung der Immobilie wird der Energieausweis in vorgeschriebener Form gemäß § 16 EnEV vorgelegt, so dass Besichtigungstermine erst nach Vorliegen des Energieausweises möglich sind.

Maklercourtage und Rechtshinweise

Die anteilige Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist fällig und verdient mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Sämtliche Angebote erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen. Das Exposé darf nur mit unserer Zustimmung weitergegeben werden. Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Da jedoch alle Angaben ausschließlich auf Informationen des Verkäufers basieren, können wir hierfür keine Haftung übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum sind vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Essen

Fotoimpressionen



Wohnzimmer



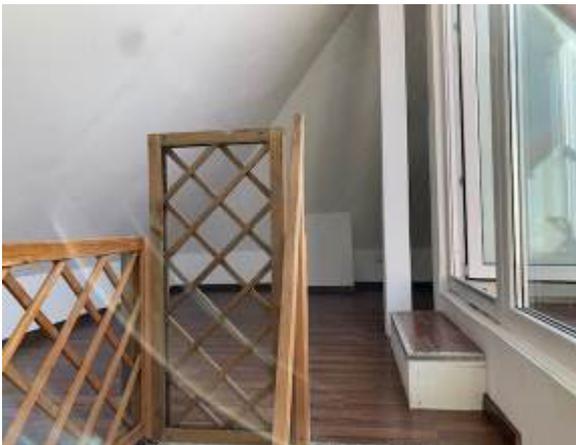
Schlafzimmer



Küche



Badezimmer

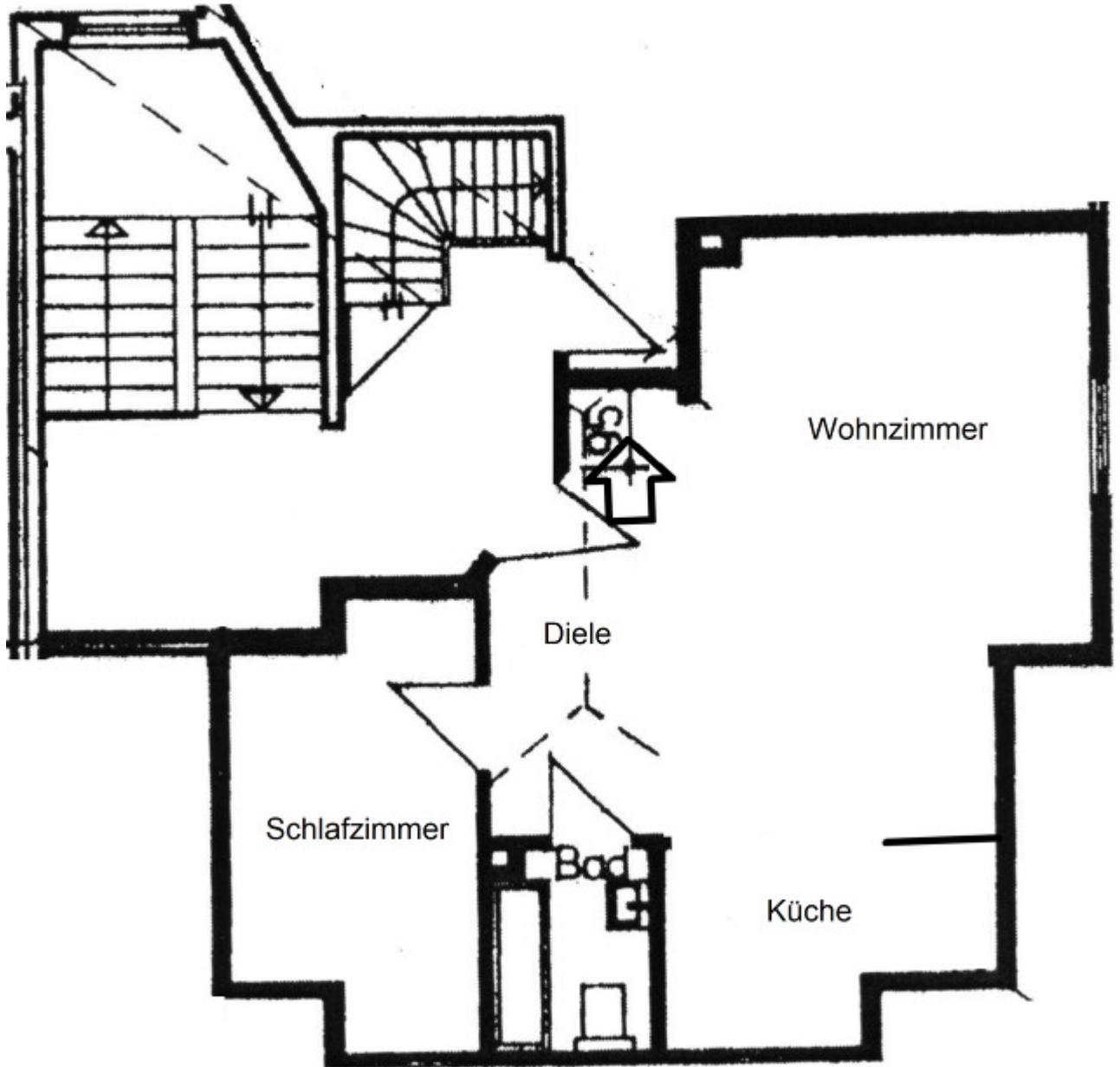


Spitzboden mit
Dachterrassenzugang

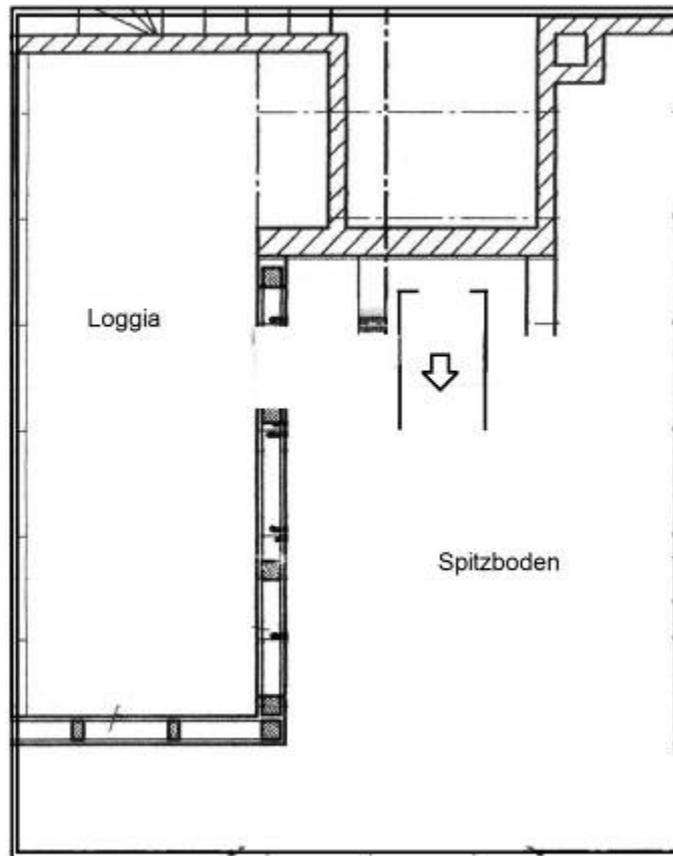


Garten

Grundriss



Grundriss Spitzboden



Energieausweis

Die Erstellung des Energieausweises wurde bereits beauftragt, jedoch liegt der Energieausweis noch nicht vor. Die erforderlichen Pflichtangaben gemäß § 16 a EnEV werden unverzüglich nach Erhalt des Energieausweises ergänzt. Spätestens bei Besichtigung der Immobilie wird der Energieausweis in vorgeschriebener Form gemäß § 16 EnEV vorgelegt, so dass Besichtigungstermine erst nach Vorliegen des Energieausweises möglich sind.

