



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Ca. 97 m² große 4- Zimmer-
Dachgeschosswohnung mit
Tageslichtbad und Gartennutzung in
Gevelsberg**

Objekt-Nr.:
172732-6473

Wohnung zum Kauf

in 58285 Gevelsberg - Gevelsberg





Details

Provisionspflichtig

Hausgeld

200 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

97 m²

Zimmer

4

Kategorie

Standard

Etage

3

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Wohneinheiten

3

Baujahr

1929

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Im Dachgeschoss eines eigenverwalteten und gepflegten Dreifamilienhaus liegt diese ca. 97 m² große 4- Zimmerwohnung. Da sich über der Wohnung noch ein Spitzboden befindet, verfügt die Wohnung über normale Deckenhöhe ohne Dachschrägen.

Über die Wohnungsdiele sind bis auf ein Schlafzimmer alle Räume erreichbar. Aktuell verfügt die Wohnung über zwei Badezimmer. Da jedoch beide Räume direkt nebeneinander liegen, könnten Sie durch einen Wanddurchbruch auch ein großes Tageslichtbad schaffen.

Die Wohnung bietet darüber hinaus neben einem ca. 20 m² großen Wohnzimmer und einer daran angrenzenden Küche, drei Schlafzimmer. Zwei dieser Schlafzimmer liegen aktuell hintereinander, so dass man diese beiden Räume entweder als Schlafzimmer mit vorgelagerter



Ankleide nutzen könnte oder aber das hintere Zimmer durch einen Wanddurchbruch vom Wohnzimmer aus begehbar machen könnte, um so drei vollwertige Schlafzimmer ohne Durchgangszimmer zu erhalten.

Der hinter dem Haus liegende Garten wird gemeinschaftlich von den Hausbewohnern genutzt. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach die Seele baumeln lassen. Die harmonische Hausgemeinschaft wird sicherlich dafür, dass Sie sich hier schnell zu Hause fühlen werden. Die im Kellergeschoss vorhandene und gemeinschaftlich nutzbare Kellerbar können Sie direkt für Ihre Einweihungsparty nutzen.

Gewisse Vorarbeiten für die Renovierung der Wohnung wurden bereits durchgeführt, abschließende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den neuen Eigentümer sind jedoch einzuplanen.

Zögern Sie nicht einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung

Haustür: Aluminium mit Glaseinsatz, Eingangsbereich überdacht

Treppenhaus: Gepflegt Holzstufen mit PVC- Belag in Fliesenoptik, Geländer und Handlauf aus Holz

Etagenlage: 2.OG (DG)

Wohneinheiten: 3

Wohnungstür: Holztür

Fenster: Kunststofffenster

Fenstersicherung: Rollläden, manuell

Zimmertüren/ Zargen: Holz

Bodenbeläge: Wohn-/ Schlafzimmer bis auf ein Zimmer Laminat, Wannenbad mit PVC- Boden, Duschbad gefliest, Küche Laminat

Badezimmer: Aktuell zwei, Tageslichtbad mit Badewanne sowie Duschbad mit Glasbausteinwand

Balkon: Nein, der hinter dem Haus liegende Garten kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Wasseruhr: Vorhanden

Keller: Zwei eigene Kellerräume, gemeinschaftlich nutzbarer Partykeller und Wasch-/ und Trockenraum

Heizungsart: Gasetagenheizung, Firma Vaillant, Baujahr 1996

PKW- Stellplatz: Öffentlich vor dem Haus

Winterdienst: Im Wechsel unter den Eigentümern



Treppenhausreinigung: Jeder Eigentümer für seine Etage

Hausgeld: 200 EUR inkl. Allgemeinstrom, Niederschlagswasser, städtische Straßenreinigung und Winterdienst, Versicherungen, Kabel-TV, Restabfall und Biomüll, Wasser und Abwasser, Rücklage zzgl. verbrauchsabhängiger Heizkosten

Grundsteuer: 171,60 EUR / Jahr

Rücklagen: 23.850 EUR (Stand 12/2024)

Extra: Die Einbauküche kann vom Käufer übernommen werden. Die im KG befindliche Bar wird gemeinschaftlich genutzt. Das Dach wurde 2022 erst neueingedeckt. Der Spitzboden kann zum Wäsche trocknen genutzt werden.

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben.

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 27.01.2019

Endenergiebedarf Wärme: 269.7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1929

Baujahr Heizung: 1996



Lage & Umgebung

58285 Gevelsberg - Gevelsberg

Gevelsberg

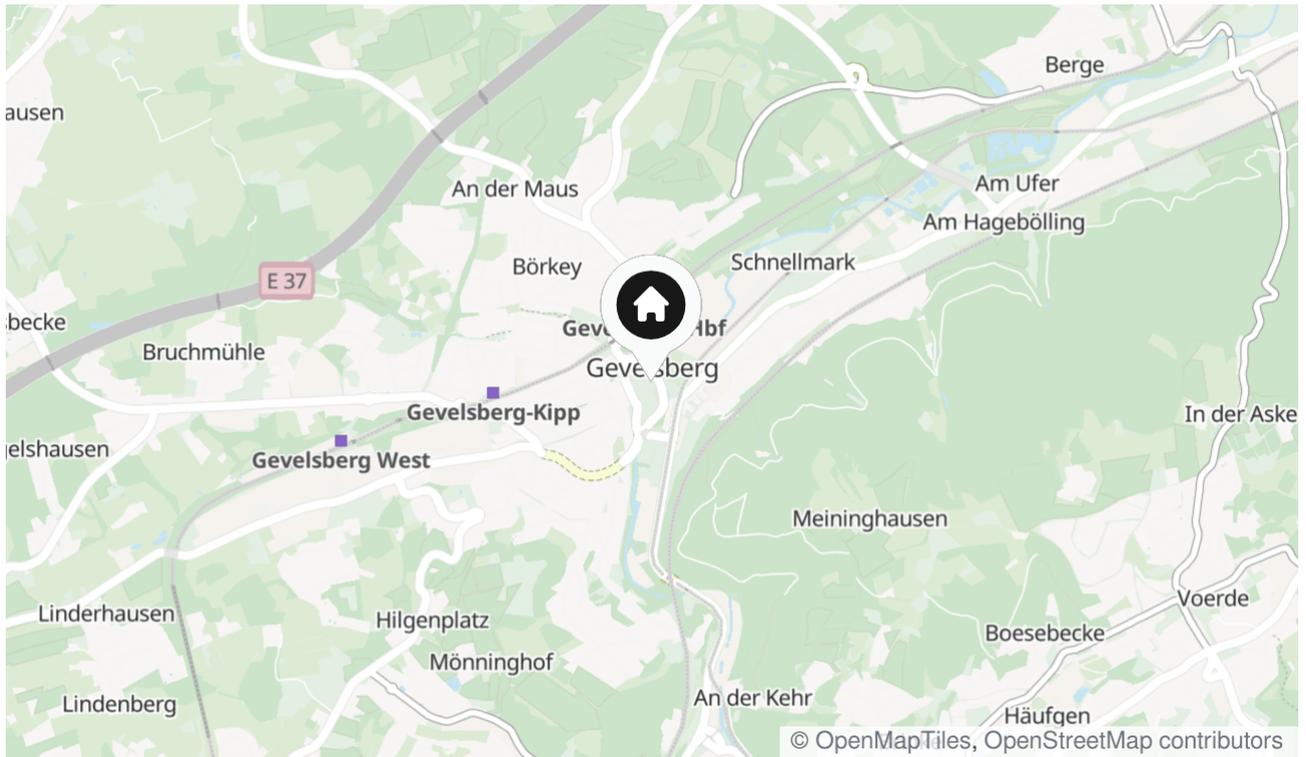
liegt im südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis und ist durch den Lauf der Ennepe in der Tallage und die umliegenden Hügel deutlich geprägt.

In Gevelsberg gibt es fünf Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Förderschule sowie eine private Bekenntnisschule, die Georg-Müller-Schule-Grundschule. Die Stadt Gevelsberg betreibt eine Musikschule, eine Stadtbücherei, ein Jugendzentrum sowie das Schwimmbad mit Hallen- und Freibad und einer attraktiven Saunalandschaft.

In Gevelsberg gibt es derzeit insgesamt 16 Kindertageseinrichtungen. Sport kann auf insgesamt drei Sportplätzen und in elf Sporthallen betrieben werden.

Ein gemütlicher Spaziergang im Erholungspark Stefansbachtal lässt sich leicht zum sportlichen Wandern im 330 ha großen Stadtwald ausdehnen. Tennis, Bogenschießen oder Golf spielen auf dem 18-Loch Golfplatz Gut Berge sind andere Möglichkeiten, die Freizeit aktiv zu gestalten. Zu Spiel und Spaß laden die Indoorkartbahn Cool Runners, das Kinderspielparadies Erlebnispark Gevelsberg und das Sport- und Freizeitbad Schwimmbad mit seinen 4 Superrutschen und attraktivem Saunagarten ein.

Über die Stadtgrenzen ist Gevelsberg für die alljährlich am letzten Juniwochenende stattfindende traditionelle Kirmes bekannt. Insbesondere der Kirmeszug am Sonntag lockt über 100.000 Gäste in die Innenstadt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf
269,70 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
26.01.2029





Gepflegtes Dreifamilienhaus in einer Nebenstraße



Gemeinschaftlich nutzbarer Garten



Eines der Schlafzimmer



Nach Ihrer Renovierung



Das Ankleide oder Arbeitszimmer



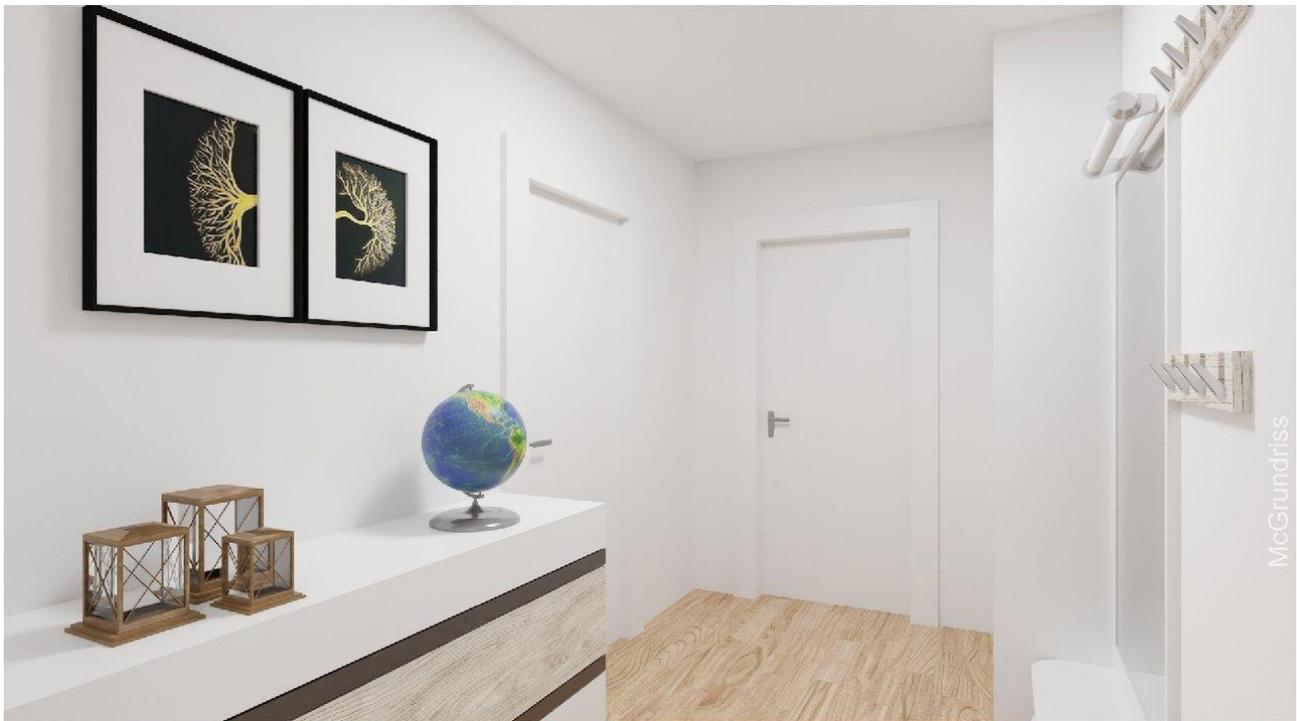
Weiteres Schlafzimmer



Nach Ihrer Renovierung



Dielenbereich vor der Küche bzw. Wohnzimmer



Nach Ihrer Renovierung



Die Küche



Nach Ihrer Renovierung



Wohnungsgrundriss



Das Wohnzimmer



Nach Ihrer Renovierung



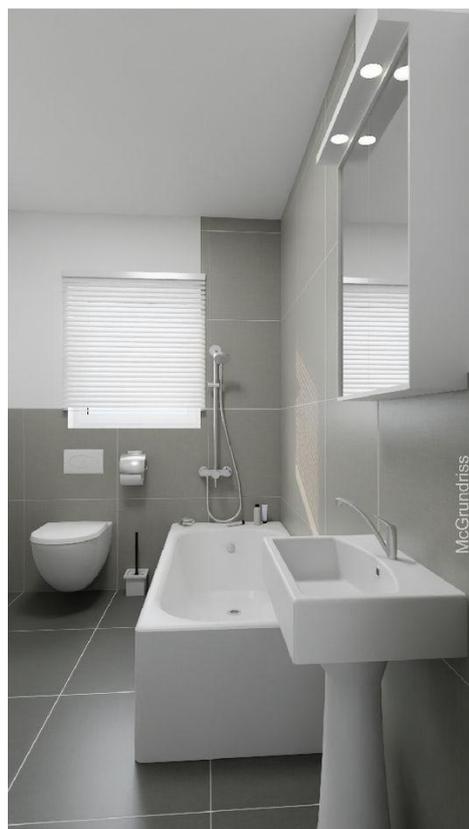
Das Duschbad



Nach Ihrer Renovierung



Das Tageslichtbad mit Badewanne



Nach Ihrer Renovierung



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

