



Objektnummer 479

familienfreundlich und ruhig gelegen: 5,5 Zimmer mit Terrasse u Balkon in GE-Feldmark

Eckdaten

Kaufpreis	300.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche	119,8 m²
Nutzfläche	8,3 m²
Grundstücksfläche	176,0 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1986
Zustand	Modernisiert
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.05.2026
Energiekennwert	117.10 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1986
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Feldmark ist der bevorzugte Stadtteil westlich der Gelsenkirchener Altstadt. Die Wohnanlage "Fürstinnenhof" ist ein ruhiger Wohnbereich in direkter Nachbarschaft zu einer Schrebergartenanlage. Sie liegt zwischen den Naherholungsgebieten Revierpark Nienhausen und dem Nordsternpark. Nur wenige hundert Meter Entfernung befinden sich Supermärkte, Schulen, Kindergarten, ... Sowohl die PKW-Anbindung zur nächstgelegenen Autobahn A42 und auch A40 als auch die ÖPNV-Anbindung über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle ist gegeben. Bitte beachten sie, dass die Zufahrtsstraße (Fürstinnenstraße) aufgrund aktueller Bauarbeiten unwegsam ist und danach eine neue Fahrbahndecke erhalten wird.

Die Postanschrift lautet: Fürstinnenhof 21 in 45883 Gelsenkirchen-Feldmark

Objektbeschreibung

*Dieses Gebäude wurde wie auch die gesamte Wohnanlage 1986 auf einem Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut und ist unterkellert.
Raumaufteilung: eigener Garten mit eigener Süd-Terrasse, kleiner Flur, Essdiele mit Kaminofen und mit offener Küche, Gäste-WC und Büro/Gästezimmer im Erdgeschoss. Im Untergeschoss befindet sich das Eltern-Schlafzimmer mit eigenem, modernisierten Badezimmer (Badewanne mit Duschaufsatz, WC, Waschbecken) sowie der Kellerraum (Nutzfläche). Das 32m² große Wohnzimmer mit Balkon ist im Obergeschoss. Die beiden Kinderzimmer befinden sich nebst Badezimmer (Dusche, WC u. Handwaschbecken) im Dachgeschoss.
Zur Immobilie gehört ein eigener PKW-Stellplatz.
Die Eigentümergemeinschaft bietet zusätzlich 3 Besucher-Stellplätze.*

Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt über eine moderne Gas-Zentralheizung (BOSCH 2021) mit eigenem Gas-Anschluss in Kombination mit Flächenheizkörper. Die Holzfenster verfügen über 3fach-Verglasung, überwiegend mit Rollläden. In der Wohnung wurde hochwertiges Vinyl verlegt (EG und OG), im DG ist es Laminat.
Die Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden.
Im Gartenbereich befindet sich ein kleines Gerätehäuschen mit Stellfläche für die Fahrräder. Kabelanschluss ist gegeben.*

Sonstiges

Was ist es denn nun: ein Haus oder eine Wohnung? Antwort: beides, es vereint also das beste aus zwei Welten! Während die Immobilie bautechnisch eher mit einem Haus vergleichbar ist (eigener Garten, eigener Eingang, Ebenen von Keller bis Dachgeschoss) ist es rechtlich eine Eigentumswohnung (mit Rücklagen für Investitionen). Die angegebene Grundstücksgröße ist daher 1/10 des gemeinschaftlichen Grundstücks über 1.764m².

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Gas, Bj. 1986, 117,1 kWh/(m²*a), EEK: D*







Heeks Immobilien Herten

Vertrauen seit 1999

Christian Heeks
Ewaldstr. 53 in 45699 Herten
Tel: 02366 – 500 9 500
Fax: 02366 – 504 9 777
E-Mail: info@heeks-immobilien.de
Internet: www.heeks-immobilien.de
[Online ansehen](#)