

EXPOSÉ

GE-Hassel-Nord: Zur Miete : Fein und sehr gemütlich
EG-WHG. im 2-Familienhaus mit Garten

...in Vorbereitung

in Hassel-Nord

zur Miete

EG-Wohnung ca. 74 m²
mit Garten



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45896 Gelsenkirchen
Baujahr: 1960
Letzte Modernisierung: 2010
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 74 m²
Kaltmiete pro m²: 8,78 €
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 850,- €

**Kaltmiete
€ 650,-**

ImmobilienKontor Gaskow

Kardenstr. 62 a ° 45768 Marl ° Tel.: 02365 5016145

Fax: 02365 5016148 ° immokontor@gaskow.de ° www.immokontor-gaskow.de

- > Etagenwohnung
- > Gelsenkirchen
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9571



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45896 Gelsenkirchen - Hassel
Baujahr	1960
Letzte Modernisierung	2010
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	74 m ²
Kaltmiete	650,- €
Kaltmiete pro m ²	8,78 €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	850,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Werteklasse	BEI BESICHTIGUNG
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	230 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Exklusive Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage von Hassel-NordWir präsentieren Ihnen eine äußerst gepflegte und hervorragend ausgestattete Erdgeschosswohnung mit Garten und Sonnenterrasse, gelegen in der begehrten und ruhigen Wohngegend von Hassel-Nord. Diese wunderschöne 2,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 74 m² und bietet eine harmonische Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Lebensstil. Die ansprechende Wohnung überzeugt durch

zwei lichtdurchflutete Wohnräume. Einer dieser Räume ist mit einem charmanten Pelletholz-Kamin ausgestattet und bietet eine angenehme Atmosphäre, während der zweite Wohnbereich großzügig zur Gartenseite ausgerichtet ist. Hier können Sie durch große Fenster und den direkten Zugang zur Sonnenterrasse den Blick ins Grüne genießen. Das stilvolle Tageslichtbad, ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche, Waschbecken und WC, schafft eine Oase der Entspannung. Die praktische Küche, ebenfalls in der ruhigen Gartenausrichtung, lädt mit ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen ein. Eine einladende Eingangsdiele mit Garderobe und ein heller Schlafraum runden das durchdachte Raumkonzept ab. Die Sonnenterrasse wird durch eine elektrisch steuerbare Markise ideal beschattet und bietet Ihnen den perfekten Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der umliegende Garten mit einer Fläche von ca. 230 m² ist liebevoll angelegt und bietet ein gepflegtes Rasen- sowie Blumenbeete und Sträucher, die eine grüne Idylle um Ihr neues Zuhause schaffen. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, der mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen ausgestattet ist und somit höchsten Komfort gewährleistet. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, die Ihnen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs ermöglichen. Außerdem ist eine Bushaltestelle (Linien 212 und 244) nicht weit entfernt, die Sie bequem nach Gelsenkirchen-Buer bringt. Sollten Sie ein Auto besitzen, steht Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung, dessen Mietpreis bereits in der Gesamtmiete inkludiert ist. Über die B225 sowie die Autobahnen A52 und A43 erreichen Sie zügig die Städte Essen, Bochum oder Münster. Die Anmietung einer Wohnung ist mehr als nur eine individuelle Entscheidung basierend auf Größe und Preis. Es ist eine Herzensangelegenheit. Wir streben ein langjähriges Mietverhältnis mit einem Bestagerpaar oder einer Einzelperson an, die Wert auf ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld legen. Wenn Sie sich angesprochen fühlen und diese besondere Wohnung Ihr zukünftiges Zuhause sein könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühl-Oase!

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Kunststofffenster mit Rollläden (Isolierglas)
- Pelletofen im Wohnzimmer
- Garten mit Terrasse u. elektr. Markise
- Keller (Waschkeller und eigener Kellerraum)
- Kfz-Aussenstellplatz
- Photovoltaik zur Einspeisung ins gemeinschaftliche Hausstromnetz

Lagebeschreibung:

Hassel-Nord ist der nördlichste Stadtteil von Gelsenkirchen und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Geografisch grenzt Gelsenkirchen-Hassel jedoch unmittelbar an Städte des Kreises Recklinghausen (K, Dorsten, Marl, Herten). Die Region Münsterland im engeren Sinne beginnt wenige Kilometer nördlich dieser Städte.

- > Etagenwohnung
- > Gelsenkirchen
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9571



Von 1907 an entstand die charakteristische Gartenstadt-Siedlung Hassel mit ihren niedrigen Doppelhäusern und Hausketten. An der Polsumer Straße gibt es auch mehrgeschossige Häuser. Das Straßenbild prägen alte Bäume und viele noch bis heute liebevoll gepflegte Hecken.

Unser Objekt liegt in der Eppmannssiedlung. Diese Siedlung Innerhalb des Siedlungsgebietes gibt es Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen.

Kindergärten:
EV KITA Familienzentrum Hassel-Lukas (10 Min 750 m fußläufig)

Städtische Tageseinrichtung für Kinder (14 Min fußläufig ca. 1,0 KM)

Grundschule: Mähfeldschule

Sekundarschule am Eppmannsweg

Bushaltestellen der Vestischen:
Heihoffsweg (244) ca. 280m in 4 Minuten Fußweg
Timmerbrinksweg (244)
ca. 450m in 6 Minuten
oder
Hasseler Str. (212,244 und NE9) in 7 Min Fußweg ca. 500 m

Stadtbuslinien der Vestischen:
212: Herten Mitte - Westerholt -GE-Hassel Bf - GE-Buer Rathaus
und zurück
244: GE-Resse Cäcilienhof - Buer Rathaus - Hassel Friedhof und zurück
NE 9: GE-Buer Rathaus - GE-Hassel Bf - Herten-Bertlich - Westerholt -
Herten Mitte und zurück

Von der S Bahnstation Hassel
erreichen Sie mit der S Bahn entweder Haltern oder Essen HBF mit
diversen Umstiegs-
möglichkeiten oder Sie fahren bis nach Wuppertal durch.

Sonstiges:

Sie halten unser Exposé in in der Hand, das Ihnen einen emotionalen Eindruck über diese Immobilie vermitteln soll. Dabei sehen Sie auch Fotos von Accessoires oder Menschen: Diese verstehen wir als emotionale Begleiter, wie wir selbst diese vier Wände begreifen. Das ist natürlich immer subjektiv und wir sind schon gespannt, wie Sie selbst das Ambiente empfinden. Dazu vereinbaren Sie bitte Ihren persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst in Ruhe davon überzeugen können, ob Sie hier glücklich leben könnten.

Wir haben diese Seiten mit allen uns vorliegenden Informationen nach bestem Gewissen und Wissen geschrieben. Die Angaben bekommen wir vom aktuellen Eigentümer. Wenn Sie noch weitere Fragen oder Ideen haben: Anruf genügt. Tel. 02365-5016145 ImmobilienKontor Gaskow

(Heinz-Jürgen Gaskow)

+++Energieausweis liegt noch nicht vor; ist in Vorbereitung!+++

Objektbilder:



9571 Blick auf die Terrasse



9571 Rückansicht mit Markise

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gelsenkirchen
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9571



9571 Blick in den Garten



9571 Wohnraum 2 mit Kamin



9571 Wohnraum mit Blick in den



9571 Wohnraum 2 zur Strassenseite



9571 Wohnraum



9571 Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gelsenkirchen
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9571



9571 Waschbecken im Bad



9571 WC und Duschbad



9571bodentiefe Dusche



- > Etagenwohnung
- > Gelsenkirchen
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9571



AGB:

Immobilienkontor Gaskow

Bedingungen für die Immobilienvermittlung

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
 2. Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadenersatzansprüche - Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
 3. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationssteile unverzüglich mitzuteilen.
 4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
 5. Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluß unterrichten, er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
 6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig werden, und von beiden Parteien eine Provision verlangen.
 7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages (z.B. Kauf, Miete, Pacht) wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrages von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen oder wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.
- Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluß über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.