

**Objekt-Nr.: 7662**



**Sofort verfügbar, 2 Doppelhaushälften je 85 m<sup>2</sup>, GE Schalke, Urig**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

45881 Gelsenkirchen Schalke  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **370.000,00 EUR**  
Grundstück: **480 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **170 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **6**  
Baujahr: **1935**

### Ansprechpartner

**immoweb AG**

Herr Jochen Meinks

**Telefon:**

0231 / 42 720 722

**Mobil:**

0172 / 14 19 978

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.meinks@immoweb.de](mailto:j.meinks@immoweb.de)

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

#### Firmendaten

#### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: [hamburg@immoweb.de](mailto:hamburg@immoweb.de)

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Gegend. Gelsenkirchen Schalke-Nord ist ein Stadtteil im nördlichen Teil von Gelsenkirchen, der vor allem für seine industrielle Vergangenheit und seine Nähe zum bekannten Fußballverein bekannt ist.

Schalke-Nord bietet eine gute Versorgung durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Dienstleister. In der Umgebung gibt es auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die die alltägliche Versorgung der Bewohner sicherstellen. Die Nähe zum Hauptbahnhof Gelsenkirchen, der in wenigen Minuten erreichbar ist, verbessert die Anbindung an den überregionalen Zugverkehr.

Schalke-Nord liegt nördlich des Gelsenkirchener Stadtzentrums und ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der Stadtteil wird von mehreren Hauptstraßen durchzogen, darunter die Kurt-Schumacher-Straße, eine der wichtigsten Verkehrsachsen von Gelsenkirchen. Über die A42 ist Schalke-Nord schnell mit den umliegenden Städten des Ruhrgebiets wie Essen und Bottrop verbunden. Zudem gibt es Bus- und Straßenbahnverbindungen, die den Stadtteil gut erschließen.

## Beschreibung

Diese charmanten zwei Doppelhaushälften bietet auf je 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügige Wohneinheiten mit jeweils 85 m<sup>2</sup>, die sich perfekt für eine Familie oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung eignen. Jede Wohneinheit verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich sowie zwei Bäder, was viel Platz und Komfort für moderne Wohnansprüche bietet.

Die rechte Haushälfte wurde 2023/2024 vollständig renoviert und besticht durch eine neue Fußbodenheizung, stilvolle neue Böden und modernisierte Bäder, die höchsten Wohnkomfort bieten. Auch die linke Haushälfte wird zum Mai 2025 frei.

Diese Wohneinheit befindet sich in einem gepflegten Zustand, ohne jedoch die umfangreichen Renovierungen der anderen Haushälfte.

Das Grundstück ist von zwei Seiten zugänglich.

Das Dach wurde vor etwa 12 bis 15 Jahren erneuert und befindet sich in einem guten Zustand. Für die Wärme- und Warmwasserversorgung sorgt eine moderne Therme aus dem Jahr 2023, die beide Wohneinheiten effizient versorgt. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Kriechkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet und Zugang zu den technischen Installationen ermöglicht. Ein weiteres Highlight sind die über 3 Meter hohen Decken. Mehrere Stellplätze runden das Angebot ab.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: hamburg@immoweb.de

## Ausstattung

- bei Besichtigung

## Sonstiges

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht eine Anfrage zu schicken!

Bei Fragen oder weiteres stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihr Ansprechpartner: Jochen Meinks, 01721419978

[j.meinks@immoweb.de](mailto:j.meinks@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: [hamburg@immoweb.de](mailto:hamburg@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **370.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1935**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **170 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **6**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **480 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**  
Küche: **Offene Küche**  
Befuerung: **Gasheizung**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Objekt: **ist nicht unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden**  
Heizungsart: **Zentralheizung, Fussbodenheizung**  
Stellplatz: **freier Platz**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar ab Datum: **01.05.2025**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**  
Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

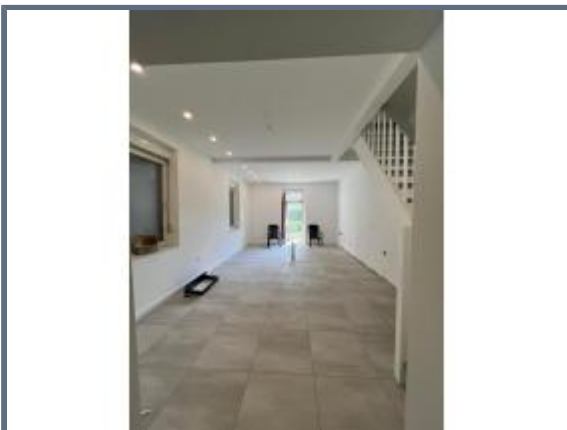
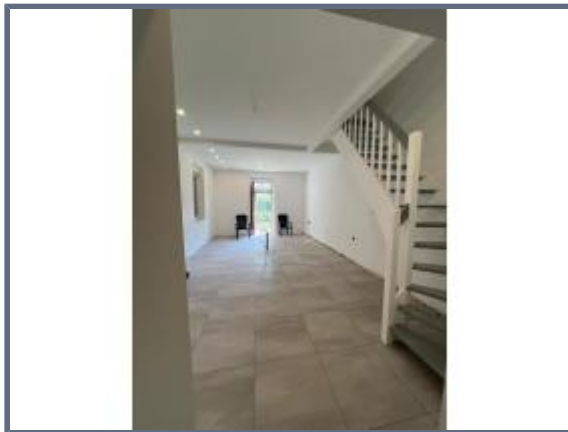
### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: hamburg@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg

Stefan Lütje

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18

22415 Hamburg

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740

Fax.: +49 (0)40 / 539317429

Mail: hamburg@immoweb.de