

Objekt-Nr.: 7662



### Zauberhafte Oase mitten auf Schalke, Doppelhaushälfte

[Objekt im Internet aufrufen](#)

#### Standort

45881 Gelsenkirchen Schalke  
Deutschland

#### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **348.000,00 EUR**  
Grundstück: **480 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **170 m<sup>2</sup>**  
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 Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: [bochum@immoweb.de](mailto:bochum@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

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei 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. Die linke Haushälfte ist aktuell noch vermietet und generiert eine monatliche Mieteinnahme von ca. 515 €. 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 Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@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 Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: [bochum@immoweb.de](mailto:bochum@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **348.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **2,38 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

### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

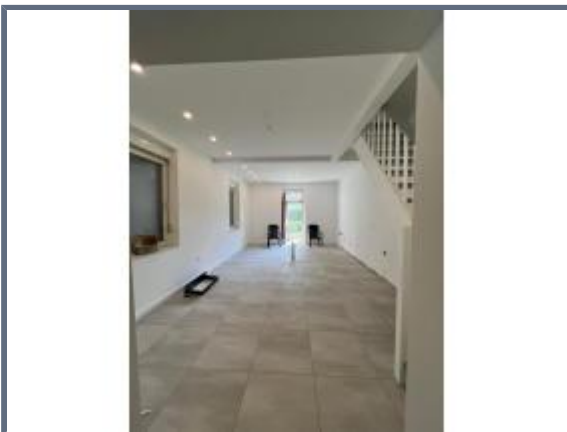
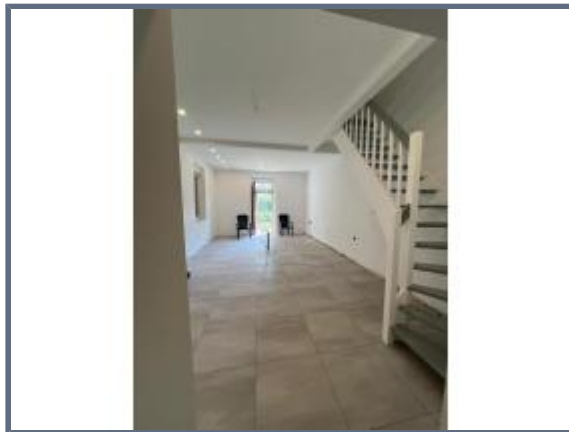
### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Bochum  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Kortumstraße 116  
44787 Bochum  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)234 / 41470877  
Fax.: +49 (0)234 / 41470879  
Mail: bochum@immoweb.de