

Exposé

Schweidnitzer Str. 26
Gelsenkirchen-Erle

Ihr neues Zuhause:

Reihenmittelhaus im Berger-Feld mit Potenzial



Kontakt:

ggw GmbH
Darler Heide 100, 45891 Gelsenkirchen



Frau Nowak 0209 706-1061
Frau Bergmann 0209 706-1063

www.ggw-gelsenkirchen.de

Objektdaten:

Objekt:	Einfamilienreihenmittelhaus
Baujahr:	1952
Wohnfläche:	ca. 75 m ²
Kaufgrundstück:	ca. 272 m ² Hausgrundstück (Flurstück 492, rot markiert) ca. 16 m ² Garagengrundstück (Flurstück 519, rot markiert) ca. 68 m ² Miteigentumsanteile an den Privatstraßen jeweils 2/98 (Flurstück 499 u. 500) => insgesamt ca. 356 m² Grundstück
Mindestgebot:	145.000,00 € Das Objekt wird im Bieterverfahren veräußert



Objektbeschreibung:

Das freigezogene Einfamilienreihenmittelhaus ist zweigeschossig und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m², allerdings besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche durch einen gartenseitigen Anbau zu erweitern. Voraussetzung hierfür sind eine baurechtliche Genehmigung und nachbarrechtliche Zustimmungen. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Der Zugang zum Dachgeschoss ist durch eine Einschubtreppe möglich, dieser ist nicht ausgebaut. Das voll unterkellerte Haus wird durch eine Gasheizung beheizt. Der hinter dem Haus gelegene Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. Eine Garage (Baujahr 2002), die sich schräg gegenüber dem Eingang befindet, sowie Anteile an den Wegeflächen gehören ebenfalls zum Kaufobjekt. Für die Verwaltung der Zuwege der Häuser besteht ein Verwaltervertrag.

Hinweis: In der Siedlung Schweidnitzer Str. 2 – 60 wurde der Parkettboden mittels Feststoffprobe analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass der Kleber baujahrestypisch polyzyklische aromatisierte Kohlenwasserstoffe (PAK) enthält. In diesem Haus konnte keine Probe entnommen werden, da andere Bodenbeläge auf dem Parkettboden aufgebracht und verklebt wurden. Es ist davon auszugehen, dass sich auch in dem in diesem Haus verwendeten Parkettkleber PAK-Belastungen befinden, über den Umfang der Belastung im Kleber bzw. in der Raumluft können hier keine Aussagen getätigt werden. Ein entsprechendes Gutachten mit Sanierungsempfehlung liegt vor.

Objektbilder:



Blick in die private Zuwegung



Gartenansicht



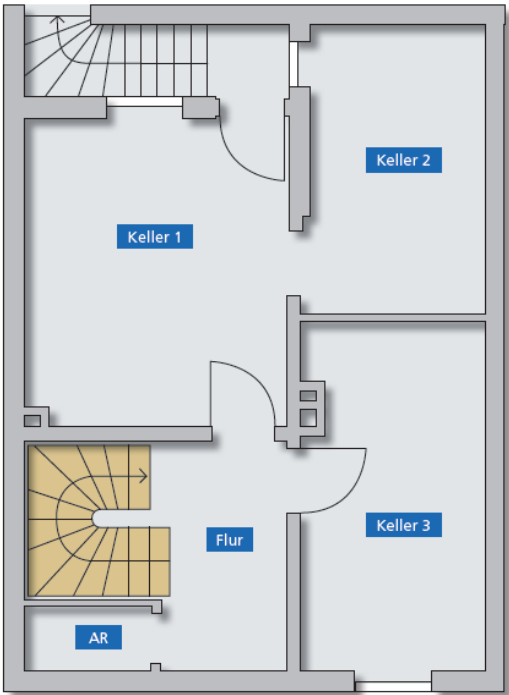
Blick in den Garten

Lagebeschreibung:

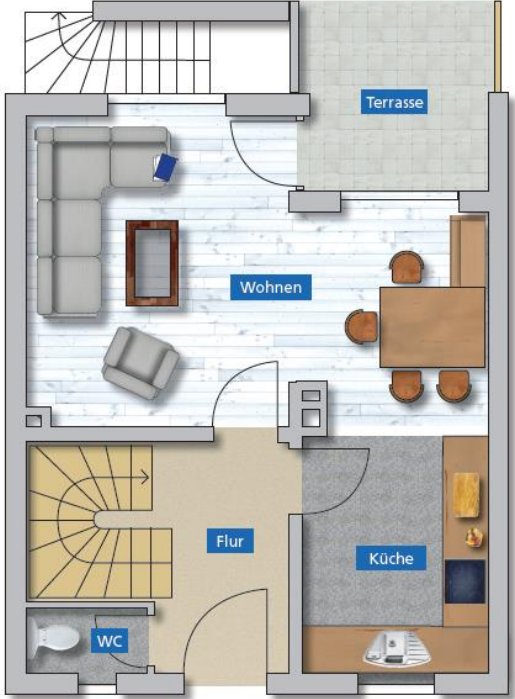
Das Einfamilienreihenmittelhaus befindet sich in einer guten und ruhigen Wohnlage. Es handelt sich um eine geschlossene Reihenhaussiedlung, die nur durch die Bewohner über die Anliegerstraße frequentiert wird. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Zu ausgiebigen Spaziergängen lädt das Berger Feld oder auch das Schloss Berge mit seinen Parkanlagen und dem Berger See ein. Weitere kulturelle Highlights wie die Arena auf Schalke, ein Kino, das Sportparadies als Sport- und Veranstaltungsstätte oder auch diverse Lokale und Cafés sind nur einen Steinwurf entfernt. Selbst die Zoom Erlebniswelt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Objekt liegt in einer sehr verkehrsgünstigen Lage. Die Autobahnen A2 und A42 sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls hervorragend. Die Buslinie 380 hält quasi vor der Haustür.

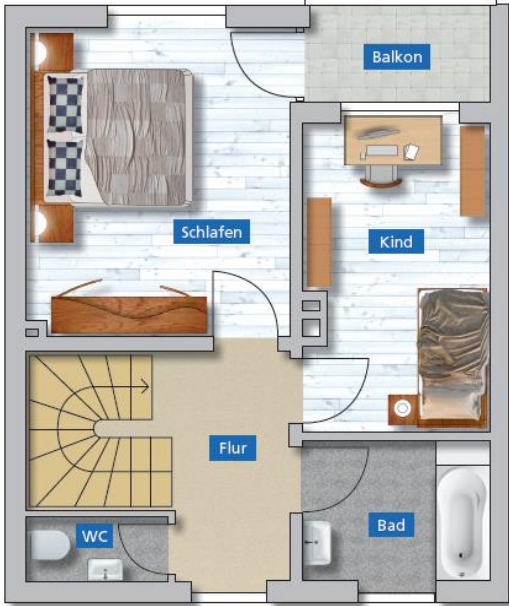
Grundrisse



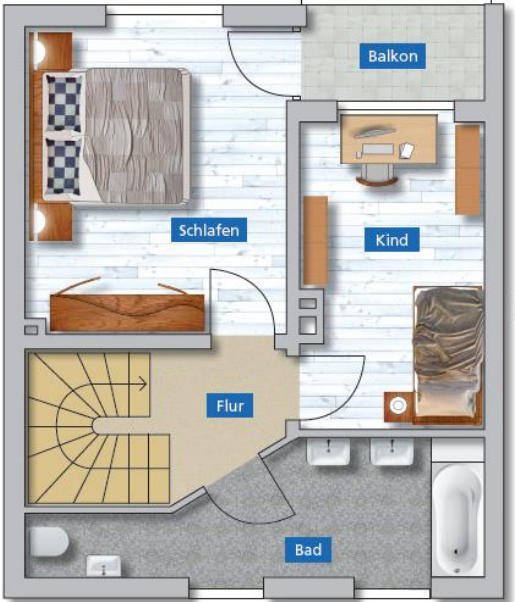
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss (mögliche Umbauvariante)

Möblierung beispielhaft

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

**ggw GmbH
Darler Heide 100
45891 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/706-0
Fax: 0209/706-1050**

Ihre Ansprechpartner:

**Frau Nowak
Telefon: 0209/706-1061
E-Mail: anja.nowak@g-g-w.de**

**Frau Bergmann
Telefon: 0209/706-1063
E-Mail: jutta.bergmann@g-g-w.de**

Hinweis:

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer Genehmigung erlaubt. Alle Angaben ohne Gewähr.