



Souterrain  
**GELSENKIRCHEN (45879)**

**36 250 €**



127 m<sup>2</sup>



9 Zimmers

## OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf steht eine geräumige Souterrain-Wohnung im Stadtteil Gelsenkirchen-Erle. Diese Wohnung ist ebenerdig und verfügt über einen eigenen Zugang zum Keller. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung umfasst ungefähr 69m<sup>2</sup>, im Kellergeschoss stehen ca. 58m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Sie können somit ca. 127m<sup>2</sup> für sich nutzen. Im Kaufpreis enthalten ist außerdem eine eigene Garage.

Laut aktuellem Verkehrswert-Bericht, welchen wir vor unserer Beauftragung erstellt haben, beträgt der vorläufige Ertragswert für diese Immobilie ca. 98.000,00 €. Unserer Schätzung besteht ein Modernisierungsrückstau in Höhe von 44.000,00 € wodurch sich der Verkehrswert auf einen Betrag in Höhe von 54.000,00 €. Bedingt durch die aktuelle Marktlage bieten wir diese Immobilie derzeit für nur 48.000,00 € an.

Wirtschaft:

Die wichtigste Einkaufsstraße bildet die Cranger Straße. Im Süden...



**Raffael WINKLER**  
GELSENKIRCHEN (45879)

**(+49) 176 61289114**

[raffael.winkler@optimhome.de](mailto:raffael.winkler@optimhome.de)

Handelsvertreter

# EINZELHEITEN

## ALLGEMEINES

Immobilientyp ..... Souterrain

## WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche ..... 127 m<sup>2</sup>

## KOMPOSITION

Zimmer ..... 9

Anzahl Badezimmer ..... 1

## DIE EIGENSCHAFT IM BILD



**Sie möchten eine Immobilie kaufen?**  
Dann stehen Sie nicht nur vor der wahrscheinlich wichtigsten Entscheidung Ihres Lebens. Der Kaufvertrag ist womöglich der höchste, den Sie jemals unterzeichnen werden.

Natürlich können Sie sich schlau machen und alle Informationen selbst einholen. Sie können aber auch einen Experten zu Rate ziehen, damit Sie nichts falsch machen.

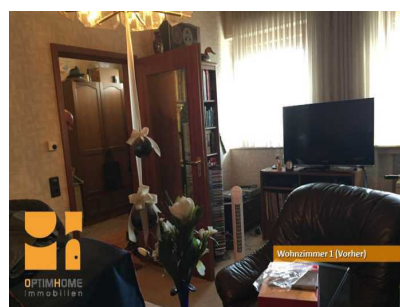
**Unser Service für Kauf-Interessierte:**

- Übersicht über alle am Markt verfügbaren Objekte
- Durchführung einer Kaufpreis-Überprüfung inkl. Ortsbesichtigung
- Aufdecken von Mängeln
- Reduzierung von Risiken
- Finanzierungsangebote aus über 50 Darlehensgebern



**Sprechen Sie mich an**

Raffael Winkel,  
Immobilienberater IHK | Experte der Wertermittlung IHK  
Schillerstr. 11  
45899 Gelsenkirchen  
Interessenten: Hohe 0204/98 38 98 98  
www.facebook.com/OptimhomeGelsenkirchen



**OPTIMHOME Immobilien GmbH**  
Hohe Bleichen 8, 20354 Hamburg  
USt-ID Nr.: DE 289 135 689

Diese Elemente dienen nur zur Information und in gutem Glauben und haben keinen vertraglichen Wert.