Renovierte Wohnung mit außergewöhnlichem Ausblick in den Stadtgarten



45879 Gelsenkirchen

Details

externe Objnr	145
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	9
Kaufpreis	199.000,00 €

Außen-Provision	Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,57% (inkl. 19% Mwst.) vom notariellen Kaufpreis. Sie ist fällig, zahlbar und verdient mit Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de

Hausgeld	512,00 €
Wohnfläche	92 m^2
Balkon/Terrasse Fläche	10 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	30.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	9
Fahrstuhl	Personenaufzug, Lastenfahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort
Dist. Autobahn (km)	2 km
Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gelsenkirchen! Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage und bietet Ihnen eine komfortable Wohnfläche von 92 m^2. Die im Jahr 1972 erbaute Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und ist ideal für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit moderner Note suchen.
Die Wohnung befindet sich in der 9 von 21 Etagen, des Stadtgarten-Residenz. Der Grundriss verfügt über großzügige 2 Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zu einem Balkon, in süd-westlicher Lage, der Ihnen einen wundervollen Raum zum Entspannen und Genießen der frischen Luft bietet. Die Wohnung wurde 2025 saniert: großzügiges großes Bad mit Regendusche, WC mit integriertem Bidet, Urinal, moderne großflächige Fliesen. Der Bogenbelag ist noch vom neuen Eigentümer auszuwählen und verlegen zu lassen. Ebenso muss der Balkon noch einen kosmetischen Anstrich bekommen.
Zu den Vorzügen der Wohnung gehört die sofortige Verfügbarkeit, der es Ihnen ermöglicht, Zeitnah Ihr neues Heim zu beziehen. Das Hausgeld beträgt 512,00 € und stellt sicher, dass die gemeinschaftlichen Einrichtungen und der gepflegte Zustand des Gebäudes regelmäßig gewartet werden.
Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause in Gelsenkirchen erwartet Sie!

Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in einer äußerst begehrten Lage in Gelsenkirchen, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Diese zentrale Lage ermöglicht es Bewohnern, innerhalb weniger Minuten eine Vielzahl von städtischen Annehmlichkeiten zu erreichen. Der angrenzende Stadtgarten bietet eine grüne Oase der Ruhe und Erholung, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien.
Durch die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz, erreichen Sie die Autobahn in lediglich zwei Kilometern - perfekt für Pendler oder für Ausflüge in umliegende Städte. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie kulturelle und freizeitliche Angebote, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de

Die attraktive Kombination aus zentrumsnaher Lage und naturnahem Umfeld macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für all diejenigen, die das urbane Leben lieben, ohne auf die Vorzüge der Natur verzichten zu müssen.
Durch die gut ausgebaute Infrastruktur sind die umliegenden Städte Bochum, Duisburg, Dortmund und Essen über die Autobahnen A 42, A 2, A 52 und A 40 gut und schnell zu erreichen.
Der öffentliche Nahverkehr wird geprägt durch U-Bahnen, Straßenbahnen, Bussen sowie dem Hauptbahnhof, durch den IC, IR und Regionalzüge verkehren.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:
- Fernwärme-Heizung
- Theomorphen-verglaste Fenster mit Holzrahmen
- 3 Personenaufzüge
- 1 Lastenaufzug
- Außenstellplatz (nach Verfügbarkeit)
- Schwimmbad-und Saunanutzung (zurzeit geschlossen)
- 1 Schlafzimmer
- Bad mit großer Dusche und Urinal
- Kleiner Küchenbereich
- Wohnzimmer mit umlaufendem Balkon und Blick in den Stadtgarten und über das südliche Ruhrgebiet.

Sonstige Angaben

Ludewig Immobilien steht Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und für Besichtigungen gerne zur Verfügung. Anfragen bitte über das Portal mit folgenden Angaben:
Namen, Anschrift, telefonischer Erreichbarkeit...Bitte haben Sie Verständnis, dass bei unvollständigen Angaben kein Angebot erfolgen wird.

Die Exposé Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf von unserem Auftraggeber übermittelten Informationen. Ludewig Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Zwischenvermietung/-Verkauf bleibt vorbehalten

Courtage: Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die im Exposé angegebene Käufercourtage einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei Vertragsabschluss verdient und fällig. Ludewig Immobilien und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Sie suchen einen kompetenten Partner, wenn es um Ihre Finanzierung geht? In Kooperation mit diversen Banken helfen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept für Ihre Immobilie zu finden. Wir beraten Sie gerne!

Auch für Ihre vorhandene Immobilie finden wir gerne für Sie einen solventen Käufer. Sprechen Sie uns an - Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen!

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19% gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provision ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und nach Rechnungsstellung an uns zu zahlen. Die Weitergabe des Exposés an einen Dritten entbindet nicht von der Provisionspflicht dieses Angebots.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Für einen Besichtigungstermin und alle Informationen zur betreffenden Immobilie nutzen Sie einfach das obenstehende Kontaktformular. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Ein aktueller Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de