



**RESERVIERT !!!\*\* Außergewöhnliches Apartment in der Stadtgarten-Residenz\*\***



45879 Gelsenkirchen

## Details

externe Objnr	164
Status	Aktive Vermarktung
Objektart	Wohnung
Objekttyp	3-Zimmer-Wohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	13
Kaufpreis	139.000,00 €



<p>Außen-Provision</p> <p>Hausgeld</p> <p>Wohnfläche</p> <p>Balkon/Terrasse Fläche</p> <p>Anzahl Zimmer</p> <p>Anzahl Schlafzimmer</p> <p>Anzahl Badezimmer</p>	<p>Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariellen Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar durch Rechnungsstellung, mit wirksamem Zustandekommen des Kaufvertrags. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.</p> <p>497,70 €</p> <p>80 m<sup>2</sup></p> <p>8 m<sup>2</sup></p> <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p>	<p>Anzahl sep. WC</p> <p>Baujahr</p> <p>Zustand</p> <p>Energieausweis</p> <p>Endenergieverbrauch</p> <p>Energieausweis gültig bis</p> <p>Baujahr lt.</p> <p>Energieausweis wesentlicher Energieträger</p> <p>Befeuerung</p> <p>Heizungsart</p> <p>Etagenanzahl</p> <p>Fahrstuhl</p> <p>Balkon/Terrasse</p> <p>Kabel Sat TV</p> <p>Balkon</p> <p>Küche</p> <p>Verfügbar ab (Text)</p> <p>Dist. Autobahn (km)</p> <p>Dist. Zentrum (km)</p>	<p>1</p> <p>1972</p> <p>Gepflegt</p> <p>Verbrauchsausweis</p> <p>112 kWh/(m<sup>2</sup>a)</p> <p>30.10.2028</p> <p>1972</p> <p>Fernwärme</p> <p>Alternativ</p> <p>Fernwärme</p> <p>13</p> <p>Personenaufzug, Lastenfahrstuhl</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Einbauküche</p> <p>nach Absprache</p> <p>2 km</p> <p>1 km</p>
---	---	---	---

## Beschreibung

Entdecken Sie diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Gelsenkirchen. Die im Jahr 1972 erbaute und in einem gepflegtem Zustand gehaltene Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung und befindet sich in der 13- von insgesamt 21 Etagen.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein helles und einladendes Ambiente. Der geräumige Wohnbereich, eröffnet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und lädt zu geselligen Abenden ein. Ein Schlafzimmer sorgt für einen erholsamen Rückzugsort, während ein modernes Badezimmer Komfort bietet.

Besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die nicht nur zusätzlichen Raum, sondern auch die Möglichkeit bieten, die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die funktionale Einbauküche ist perfekt für alle, die gerne gesellig kochen und Wert auf Kulinarik legen. Zudem ist die Verfügbarkeit der Wohnung flexibel und kann nach Absprache kurzfristig erfolgen.

Sichern Sie sich diese attraktive Kaufgelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



## Lage

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Gelsenkirchen. Die Lage begeistert durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, welches nur etwa 1 Kilometer entfernt liegt. Dieses bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, die das urbane Leben bereichern.

Für Pendler und Vielreisende ist die hervorragende Anbindung an die Autobahn ein weiterer Pluspunkt. In nur 2 Kilometern erreichen Sie die nächste Autobahnauffahrt, die Ihnen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten und Regionen bietet.

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des malerischen Stadtgartens, der sich perfekt für spannende Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder Familienausflüge eignet. Die Umgebung ist geprägt durch eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und grüner Natur, die eine hohe Lebensqualität verspricht.

Die gut entwickelte Infrastruktur des Viertels mit Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen rundet das Gesamtbild ab und macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und Berufstätige.

## Ausstattung Beschreibung

- Seniorengerecht
- Einbauküche
- Kabel Sat TV
- 2 Balkone
- Heizungsart: Fernwärme
- Außenstellplatz (nach Verfügbarkeit)
- Schwimmbad-und Saunanutzung (zurzeit geschlossen)
- Thermopenfenster
- 3 Personenaufzüge
- 1 Lastenaufzug

## 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.

Courtage: Der Makler-Vertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die im Exposé angegebene Käufercourtage einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Vertragsabschluss verdient und nach Rechnungsstellung fällig. Ludewig Immobilien und ggf. deren



Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Die Exposé Angaben sind ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Diese 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.

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!

## 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 zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Außenansicht



Außenansicht



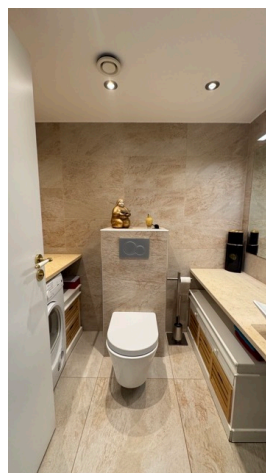
Außenansicht



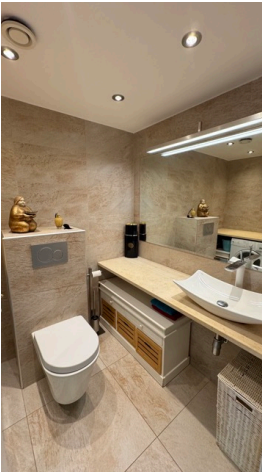
Zugang Wohnen



Gäste-WC / Hauswirtschaft



Gäste-WC / Hauswirtschaft



Gäste-WC / Hauswirtschaft



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Deko-Kamin



Essen



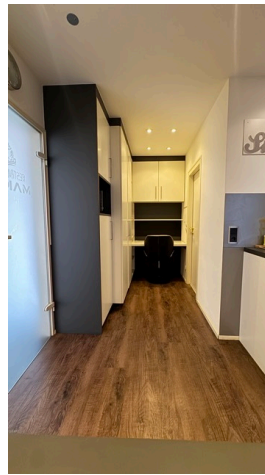
Küche



Küche



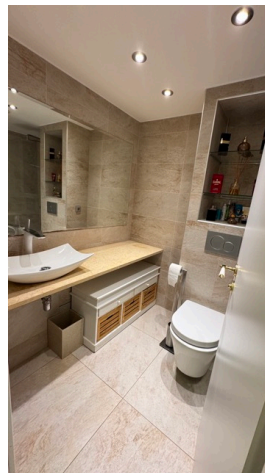
Küche



Arbeiten



Duschbad



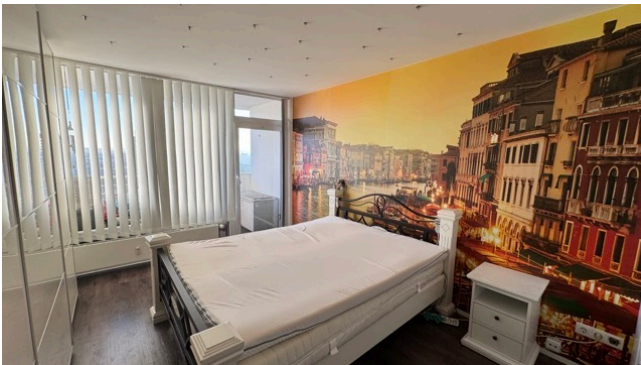
Duschbad



Bad



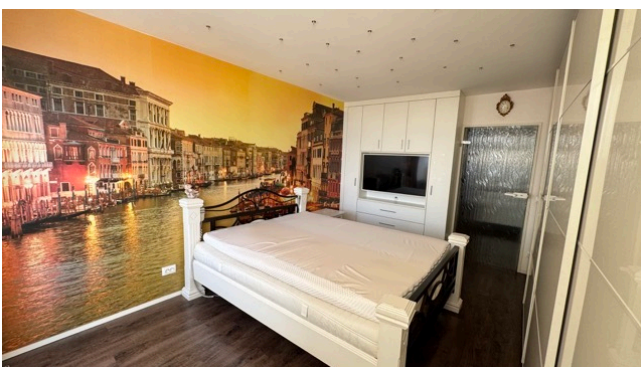
Duschbad



Schlafen



Schlafen



Schlafen