



****Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in der Stadtgarten Residenz auf ca. 40 m²****



45879 Gelsenkirchen

Details

externe Objnr	174
Status	Aktive Vermarktung
Objektart	Wohnung
Objektyp	1-Zimmer-Wohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	9, App. 096
Kaufpreis	63.000,00 €

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de



Außen-Provision	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.	Zustand	Gepflegt
Hausgeld	285,88 €	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	40 m ²	Endenergiebedarf	112 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	1	Energieausweis gültig bis	30.10.2028
Anzahl Badezimmer	1	Baujahr lt.	1972
Baujahr	1972	Energieausweis wesentlicher Energieträger	Fernwärme
		Befeuerung	Alternativ
		Heizungsart	Fernwärme
		Etagenzahl	9
		Fahrstuhl	Personenaufzug, Lastenfahrstuhl
		Balkon/Terrasse	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
		Balkon	Ja
		Küche	Pantry
		Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
		Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen bietet auf ca. 40 m² eine kompakte, gut nutzbare Wohnlösung für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Das Gebäude aus dem Baujahr 1972 umfasst insgesamt 21 Etagen und präsentiert sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit einem hellen Wohn-/Schlafbereich sowie einem Badezimmer. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Möglichkeit zum Entspannen.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Basis für ein komfortables Wohnen. Das monatliche Hausgeld beträgt 285,88 €. Die Verfügbarkeit erfolgt nach Absprache.

Lage

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Gelsenkirchen, nur einen kurzen Spaziergang vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Eingebettet in ein attraktives Viertel, das durch seine Nähe zu idyllischen Grünflächen und dem beliebten Stadtgarten besticht, bietet die Umgebung eine perfekte Mischung aus urbaner Bequemlichkeit und erholsamer Natur. Die ausgezeichnete Anbindung an das Autobahnnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit benachbarter Städte und Regionen, was diese Lage ideal für Berufspendler macht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur Lebensqualität in diesem begehrten Stadtteil bei.



Ausstattung Beschreibung

- Seniorengerecht
- Balkon
- Heizungsart: Fernwärme

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



Wohnraum



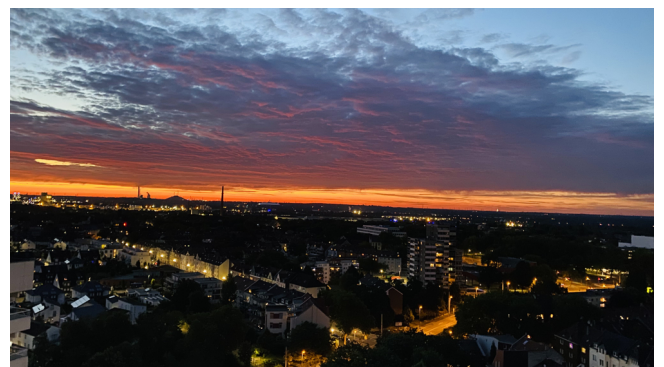
Wohnraum/Pantryküche



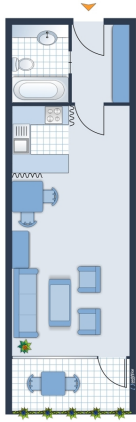
Bad



Wannenbad



Sonnenuntergang



Grundriss