



*****Stilvolles Apartment mit Aussicht*****



Am Stadtgarten 1 App.1156, 45879 Gelsenkirchen

Details

externe Objnr	176	Kaufpreis	120.000,00 €
Status	Aktive Vermarktung		
Objektart	Wohnung		
Objektyp	2-Zimmer-Wohnung		
Nutzungsart	Wohnen		
Vermarktungsart	Kauf		
Etage	11		



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.	Baujahr	1972
		Zustand	Gepflegt
		Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	112 kWh/(m²a)
		Energieausweis gültig bis	30.10.2028
		Baujahr lt.	1972
		Energieausweis wesentlicher Energieträger	Fernwärme
		Heizungsart	Fernwärme
		Fahrstuhl	Personenaufzug, Lastenfahrstuhl
		Balkon/Terrasse	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
		Balkon	Ja
		Küche	Einbauküche, offene Küche
Hausgeld	393,13 €	Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Wohnfläche	58 m²	Dist. Autobahn (km)	2 km
Anzahl Zimmer	2	Dist. Zentrum (km)	1 km
Anzahl Schlafzimmer	1		
Anzahl Badezimmer	1		

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund 58 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Der vorhandene Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnkomfort zusätzlich.

Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und unterstreicht den soliden Gesamteindruck der Immobilie. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine stilvolle und komfortable Wohnlösung in attraktiver Lage suchen, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine wertbeständige Immobilie setzen.

Dank der gelungenen Kombination aus kompakter Größe, guter Ausstattung und gepflegtem Zustand bietet dieses Objekt eine interessante Gelegenheit zum Kauf in Gelsenkirchen.

Der barrierefreie Zugang zur Immobilie, ist mit einem Objekt-Chip gesichert, sodass nur autorisierte Personen Zugang zum Gebäude haben. Schwimmbad und Sauna sind im angrenzenden Plaza-Hotel vorhanden und können gegen Gebühr genutzt werden. (Schwimmbad und Sauna sind zurzeit noch geschlossen). PKW-Stellflächen stehen auf dem Grundstück in begrenzter Anzahl zur Verfügung. Bei Bedarf kann über das Hotel ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.



Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Lage von Gelsenkirchen, direkt am Stadtgarten gelegen. Das Stadtzentrum ist in kurzer Distanz erreichbar (ca. 1 km) und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie kulturellen Angeboten. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächstgelegene Autobahn erreichen Sie in wenigen Minuten (ca. 2 km), wodurch sich eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Region ergibt. Dank der guten infrastrukturellen Einbindung eignet sich die Lage gleichermaßen für Berufspendler wie auch für alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

Ausstattung Beschreibung

- Seniorengerecht
- Kabel-/Sat-TV
- Balkon
- Fernwärmeheizung
- Aufzug
- Einbauküche
- div. Mobiliar kann übernommen werden.

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, Telefonnummer sowie 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.



Flur/Diele



Küche



Küche



Küche



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Schlafen



Schlafen



Bad



Bad



Bad



Bad



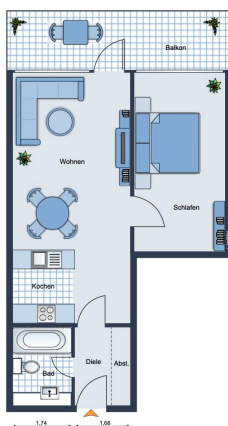
Balkon



Balkon



Ausblick



Grundriss_Residenz_58 qm_Apartment pdf