*** Etagenwohnung mit Fernsicht und attraktiven Grundriss***



45879 Gesenkirchen

Details

externe Objnr	178	Kaufpreis	194.000,00 €
Status	Aktive Vermarktung		
Objektart	Wohnung		
Objekttyp	Etagenwohnung		
Nutzungsart	Wohnen		
Vermarktungsart	Kauf		
Etage	19		

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

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.
Hausgeld	698,86 €
Wohnfläche	127 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1972

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	30.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	19
Fahrstuhl	Personenaufzug, Lastenfahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km
Dist. Autobahn (km)	2 km
Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Diese renovierungsbedürftige Etagenwohnung im 19 OG der Stadtgarten-Residenz in Gelsenkirchen bietet mit ca. 127 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung ein attraktives Zuhause für Paare, oder anspruchsvolle Eigennutzer. Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus verfügt über insgesamt 21 Etagen und präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand.
Die Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer – ein Komfortmerkmal, das den Alltag spürbar erleichtert und auch Gästen ausreichend Privatsphäre bietet. Der Wohnbereich wirkt großzügig und einladend und lässt sich flexibel möblieren. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft.
Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine ideale Basis, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und durch eine Modernisierung aufzuwerten. Das monatliche Hausgeld beträgt 698,86 €. Die Verfügbarkeit erfolgt nach Absprache.
Anzumerken ist, dass von diesem Grundriss nur circa 5 vergleichbare Wohnung in dieser WEG existieren. Eine interessante Kaufgelegenheit in Gelsenkirchen für alle, die eine geräumige Wohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus suchen.
Der barrierefreie Zugang zur Immobilie, ist mit einem Objekt-Chip gesichert, sodass nur autorisierte Personen Zugang zum Gebäude haben. Schwimmbad und Sauna sind im angrenzendem Plaza-Hotel vorhanden und können gegen Gebühr genutzt werden. (Schwimmbad und Sauna sind zurzeit geschlossen).

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de

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 einer zentralen und zugleich angenehm ruhigen Wohnlage von Gelsenkirchen direkt am Stadtgarten gelegen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, urbanen Nachbarschaft mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Das Stadtzentrum ist in etwa 1 km erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.
Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die nächste Autobahnauffahrt liegt nur rund 2 km entfernt und ermöglicht eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Für den Alltag besonders attraktiv ist die hervorragende Versorgung mit Bildungseinrichtungen im näheren Umfeld. Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium befinden sich jeweils in etwa 1 km Entfernung.
Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position, die sehr gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen sowie die angenehme Wohnqualität in einem etablierten Stadtgebiet.

Ausstattung Beschreibung

- Seniorengerecht
- Barriefrei
- Kabel-/Sat-TV
- Balkon mit Fernsicht
- Heizung: Fernwärme
- Aufzug

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de

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

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de



Aussicht



Flur_Innenvisualisierungen



Küche_Innenvisualisierungen



Essen_Innenvisualisierungen



Wohnen_Innenvisualisierungen



Wohnen_Innenvisualisierungen

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de



Schlafen_Innenvisualisierungen



Gast_Innenvisualisierungen



Bad_Innenvisualisierungen



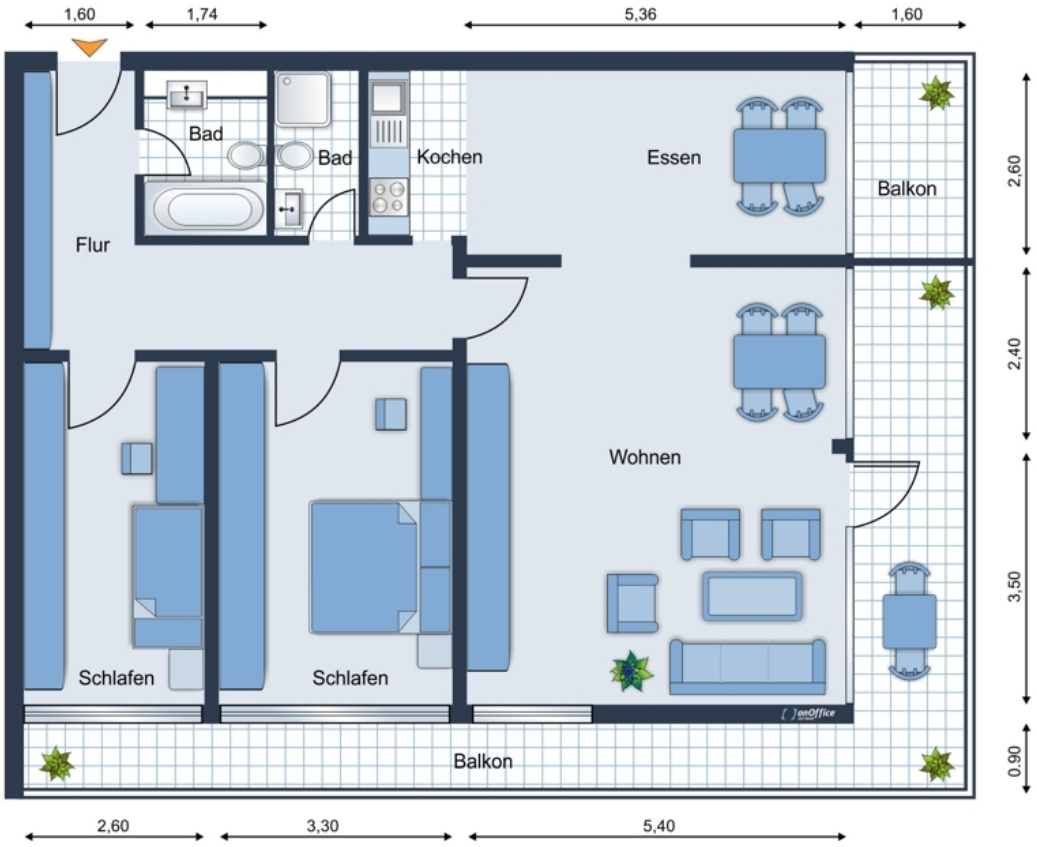
Gäste-WC_Innenvisualisierungen

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de



Grundriss

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de



Grundriss

Ihr Ansprechpartner
Herr Joachim Ludewig

Am Stadtgarten 1
45879 Gelsenkirchen

Tel./Mobil: 0209 94573525 / 0163 2648700

E-Mail: info@immobilien-ludewig.de