



## **\*\*Modernisierte 3,5 Raum Gelsenkirchen Feldmark\*\***



45883 Gelsenkirchen

### **Details**

|                 |                    |                     |                    |
|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| externe Objnr   | 181                | Warmmiete           | 1.084,60 €         |
| Status          | Aktive Vermarktung | Kaution             | 1.510,00 €         |
| Objektart       | Wohnung            | Kaltmiete           | 754,60 €           |
| Objekttyp       | 3-Zimmer-Wohnung   | Wohnfläche          | 110 m <sup>2</sup> |
| Nutzungsart     | Wohnen             | Anzahl Zimmer       | 3,5                |
| Vermarktungsart | Miete              | Anzahl Schlafzimmer | 2                  |
| Etage           | 2                  | Anzahl Badezimmer   | 1                  |
| Nebenkosten     | 330,00 €           | Anzahl sep. WC      | 1                  |



|                           |                     |                         |                   |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Baujahr                   | 1966                | Etagenzahl              | 2                 |
| Zustand                   | Gepflegt            | Fahrstuhl               | Kein Fahrstuhl    |
| Energieausweis            | Bedarfsausweis      | Balkon/Terrasse         | Ja                |
| Endenergiebedarf          | 168,4 kWh/(m²a)     | Balkon                  | Ja                |
| Energieausweis gültig bis | 02.07.2034          | Verfügbar ab (Text)     | nach Vereinbarung |
| Baujahr lt.               | 1966                | Dist. Kindergarten (km) | 1 km              |
| Energieausweis            |                     | Dist. Grundschule (km)  | 1 km              |
| wesentlicher              | Öl                  | Dist. Realschule (km)   | 2 km              |
| Energieträger             |                     | Dist. Gymnasium (km)    | 2 km              |
| Befeuerung                | Öl                  | Dist. Autobahn (km)     | 2 km              |
| Heizungsart               | Zentralheizung (Öl) | Dist. Zentrum (km)      | 1,5 km            |

## Beschreibung

Diese renovierte und gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung zur Miete in Gelsenkirchen überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 110 m² und einem durchdachten Grundriss – ideal für Paare, Berufstätige mit Platzbedarf oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 in der zweiten Etage. Die Ausstattungsqualität ist als gut einzustufen und bietet eine angenehme, alltagstaugliche Basis für ein komfortables Wohnen. Insgesamt stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Abstellkammer zur Verfügung. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung ist nach Vereinbarung verfügbar.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen, urban geprägten Wohnumfeld in Gelsenkirchen mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt. Das Zentrum ist in kurzer Zeit erreichbar (ca. 1,5 km) und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Eine nahegelegene Autobahnanbindung (ca. 2 km) ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte im Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für flexible Mobilität im Stadtgebiet.

Familien profitieren von einer guten Infrastruktur im nahen Umfeld. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule liegen jeweils in etwa 1 km Entfernung. Weiterführende Schulen, darunter Realschule und Gymnasium, sind ebenfalls gut erreichbar (jeweils ca. 2 km). Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus stadtnaher Position, solider Bildungsinfrastruktur und guter regionaler Vernetzung.



## Ausstattung Beschreibung

- Balkon
- Zentralheizung
- Parkettboden
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC

## 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 und telefonische Erreichbarkeit...

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei unvollständigen Angaben kein Angebot erfolgen wird.

Provisionsfrei für den Mieter.

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.



Kind\_IMG\_3880.jpg