HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206804

45883 GELSENKIRCHEN

Privates Spa trifft Gartenglück

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 100 m²	2022	4	329.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**329.000 €**
Hausgeld	**350 €**
Wohnfläche	**ca. 100 m²**
Zimmer	**4**
Baujahr	**2022**
Unterkellert	**Nein**
Etagen	**3**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Fahrstuhl	**Personen**
Gartennutzung	**Ja**

Käuferprovision	**3,57%**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Kaufpreis pro Einheit	**9.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**15.11.2032**
Endenergiebedarf	**44 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A**
Wesentlicher Energieträger	**NAHWAERME**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Hauseingang / Stellplätze

Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung in Gelsenkirchen-Feldmark verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit besonderen Rückzugsmöglichkeiten und einem eigenen Garten. Auf rund 100 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept in einem 2022 fertiggestellten Gebäude.

Bereits im Eingangsbereich fällt die hochwertige Ausstattung mit pflegeleichten Fliesen in Parkettoptik und Fußbodenheizung auf. Ein besonderes Highlight ist die eigene Sauna mit angrenzendem Ruheraum, die bei Bedarf rückstandslos entfernt werden kann. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer nutzen.

Das Schlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes Tageslichtbad en Suite. Bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch und hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie Armaturen von Grohe und Hansgrohe sorgen für modernen Komfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterelementen und direktem Zugang zur Terrasse. Die weiße Einbauküche mit schwarzer Granitarbeitsplatte ist mit Markengeräten, einem BORA-Induktionskochfeld und integriertem Weinkühlschrank ausgestattet.

Die südwestlich ausgerichtete Terrasse führt in den eigenen, mit Kunstrasen gestalteten Garten und bietet angenehme Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Ein zusätzlicher Starkstromanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen sorgt für praktische Abläufe im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Kellerersatzräume, einen gemeinschaftlichen Fahrradbereich, einen Aufzug und eine Videogegensprechanlage.

Das Gebäude wurde als KfW-55-Effizienzhaus in massiver Kalksandsteinbauweise errichtet. Dreifachverglaste Fenster, ein ener-

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

giesparendes Blockheizkraftwerk und elektrische Rollläden mit Astrofunktion ergänzen das moderne Gebäudekonzept.

Ein Stellplatz kann für 9.000 € zusätzlich erworben werden. Die Einbauküche und die Sauna können ebenfalls gegen Abstand übernommen werden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld in Gelsenkirchen-Feldmark. Der Stadtteil im Südwesten der Stadt verbindet die Nähe zur Innenstadt mit weitläufigen Grünanlagen und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten – eine angenehme Kombination für alle, die urban wohnen und ihre Freizeit gerne im Grünen verbringen.

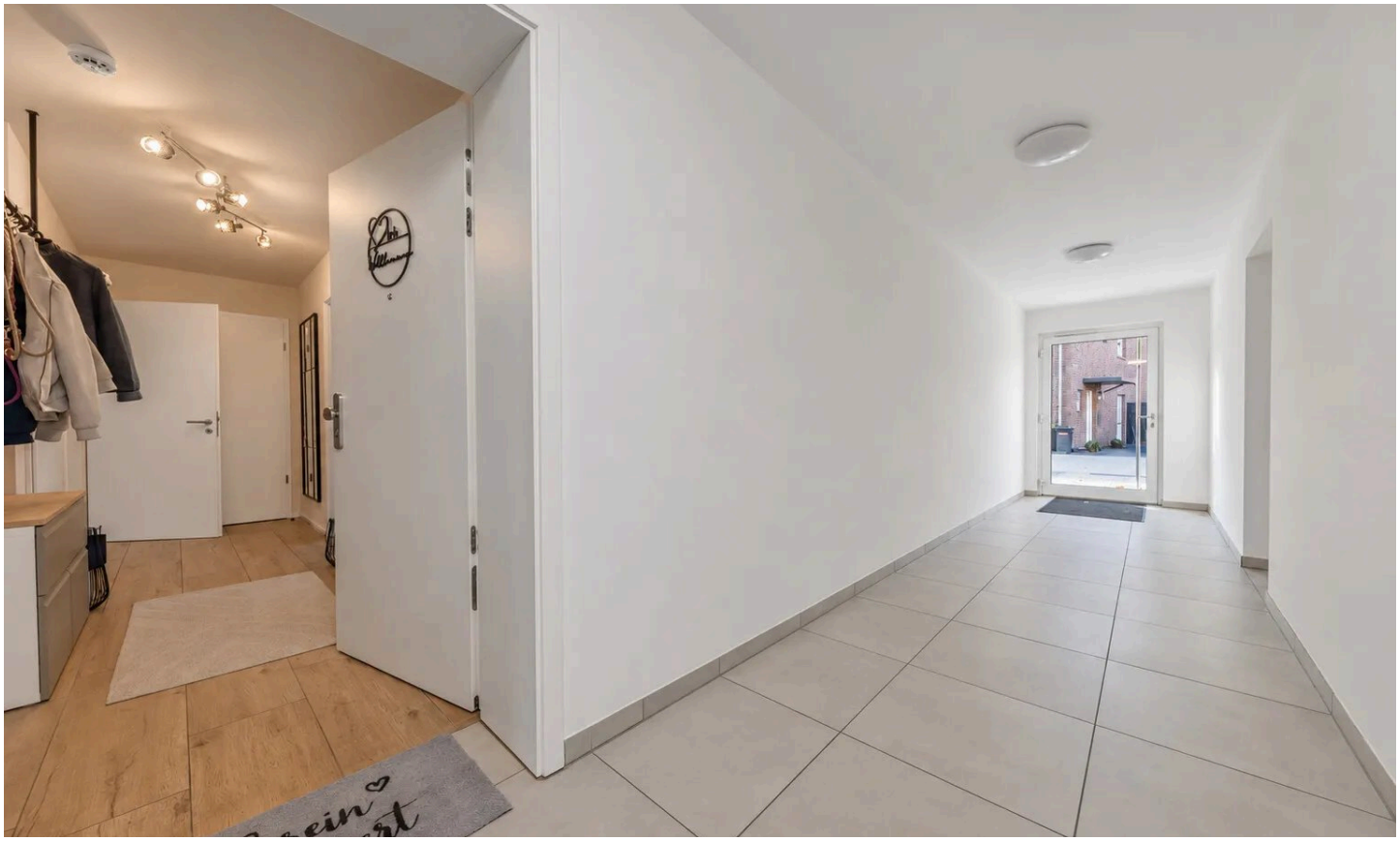
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie Arztpraxen und Apotheken sorgen für eine gute Versorgung im Alltag. Familien profitieren von Kindertagesstätten und Grundschulen im Stadtteil, weiterführende Schulen sind im umliegenden Stadtgebiet erreichbar. Die nahe gelegene Gelsenkirchener Innenstadt ergänzt das Angebot und lädt mit ihren Geschäften und Cafés zum Einkaufsbummel ein.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Stadtgarten und zum Revierpark Nienhausen. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten, den Alltag hinter sich zu lassen – bei einem Spaziergang, einer Joggingrunde oder einem gemeinsamen Nachmittag mit der Familie. Während sich Kinder auf den Spielplätzen und am Wasserspielplatz austoben können, laden verschiedene Sportangebote und eine Minigolfanlage zu aktiven Stunden ein. Entspannung verspricht die Sauna- und Solelandschaft im Gesundheitspark Nienhausen, dessen Angebot durch Fitness- und Gesundheitskurse sowie ein saisonal geöffnetes Freibad ergänzt wird. Weitere Ausflugsziele sind der Nordsternpark und das UNESCO-Welterbe Zollverein im benachbarten Essen. Für kulturelle Abwechslung sorgt das Musiktheater im Revier.

Neben den Arztpraxen im Umfeld stehen mit dem Evangelischen Klinikum Gelsenkirchen und dem Marienhospital auch zwei Krankenhäuser im Stadtgebiet zur Verfügung.

Busverbindungen und die Straßenbahnlinie 107 binden die Feldmark an die Innenstadt, den Hauptbahnhof und Essen an. Über das örtliche Straßennetz sind zudem die Autobahnen A40 und A42 erreichbar, sodass auch Berufspendler von der Lage innerhalb des Ruhrgebiets profitieren.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Hausflur / Eingangsbereich



Diele

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Sauna



Ruheraum

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Diele

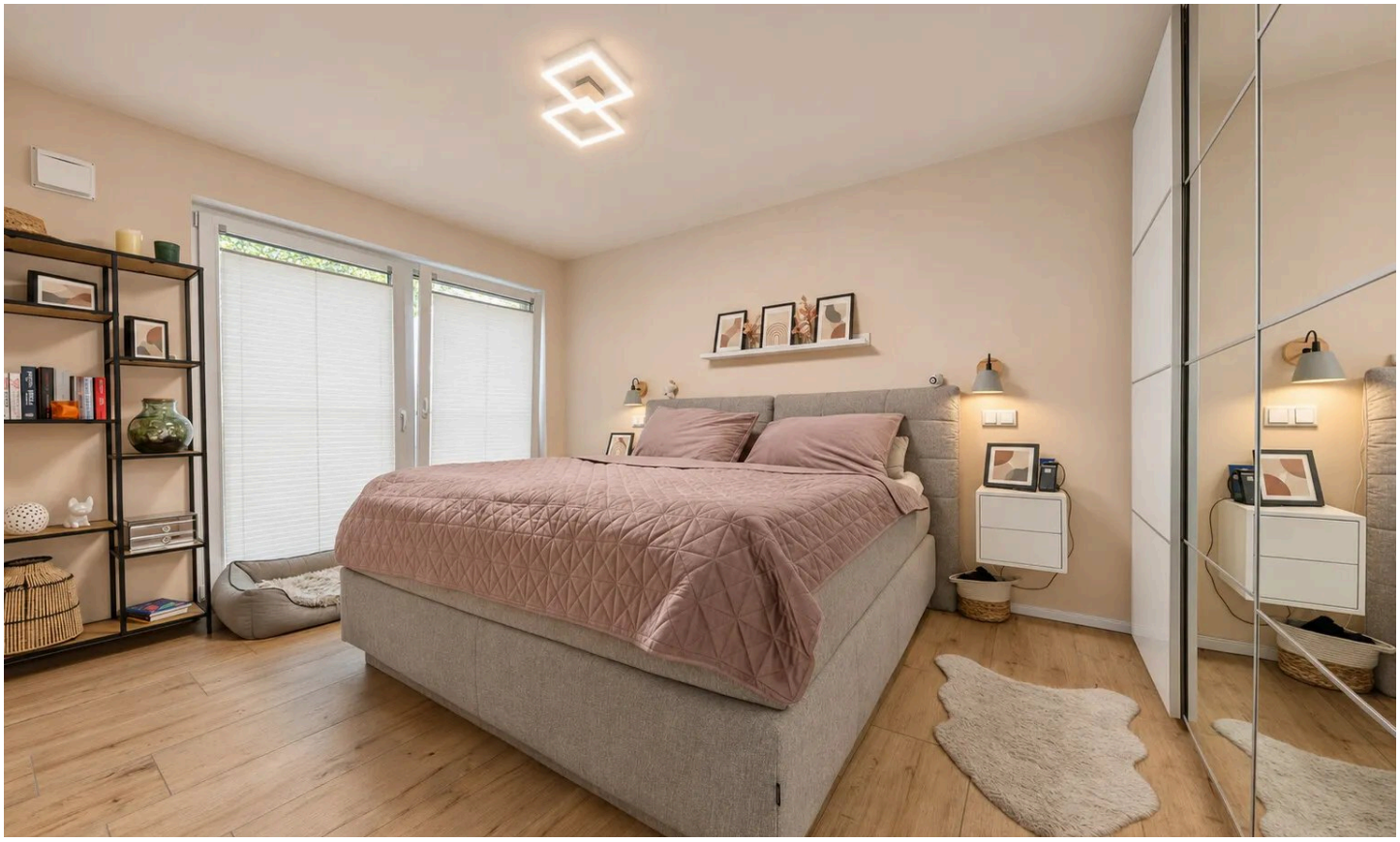


Schlafzimmer mit Bad en Suite

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Schlafzimmer



Tageslichtbad en Suite

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Kinderzimmer



Wohnbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einbauküche



Einbauküche

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Essbereich



Terrasse

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Terrasse mit Garten



Terrasse

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Garten



Gäste-WC

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Hauswirtschaftsraum



Hausansicht

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Parkanlage in der Umgebung



Grundriss

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— Baujahr 2022

— unmittelbare Nähe zu Park- und Waldflächen

— ca. 100 m² Wohnfläche

— 4 Zimmer

— KfW-55-Effizienzhaus

— massive Kalksandstein-Innen- und Außenwände

— energiesparendes Blockheizkraftwerk

— Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

— großzügige Fensterelemente

— Fenster mit moderner Dreifachverglasung

— elektrische Rollläden mit Astrofunktion

— Fliesen in Parkettoptik

— weiße Einbauküche mit Markengeräten

— schwarze Granitarbeitsplatte

— Hochbackofen AEG

— BORA Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug

— integrierter Weinkühlschrank

— Tageslichtbad en Suite

— bodengleiche Dusche

— moderne Doppelwaschtische

— integrierte Unterschränke

— Handtuchheizkörper

— Keramiken von Villeroy & Boch

— Armaturen von Grohe und Hansgrohe

— separates Gäste-WC

— Sauna mit kleinem Ruheraum

— Terrasse mit Südwest-Ausrichtung

— Garten mit Kunstrasen

— Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung

— Kellerersatzräume im Erdgeschoss

— Gemeinschaftliche Abstellfläche für Fahrräder

— Videogegensprechanlage

— Aufzug

— Starkstromanschluss mit Sicherung im Garten (Z.B. für eine Wallbox oder einen Whirlpool)

— Stellplatz á 9.000 €

— Hausgeld 350,00€

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Shary Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online