DIETRICH IMMOBILIEN

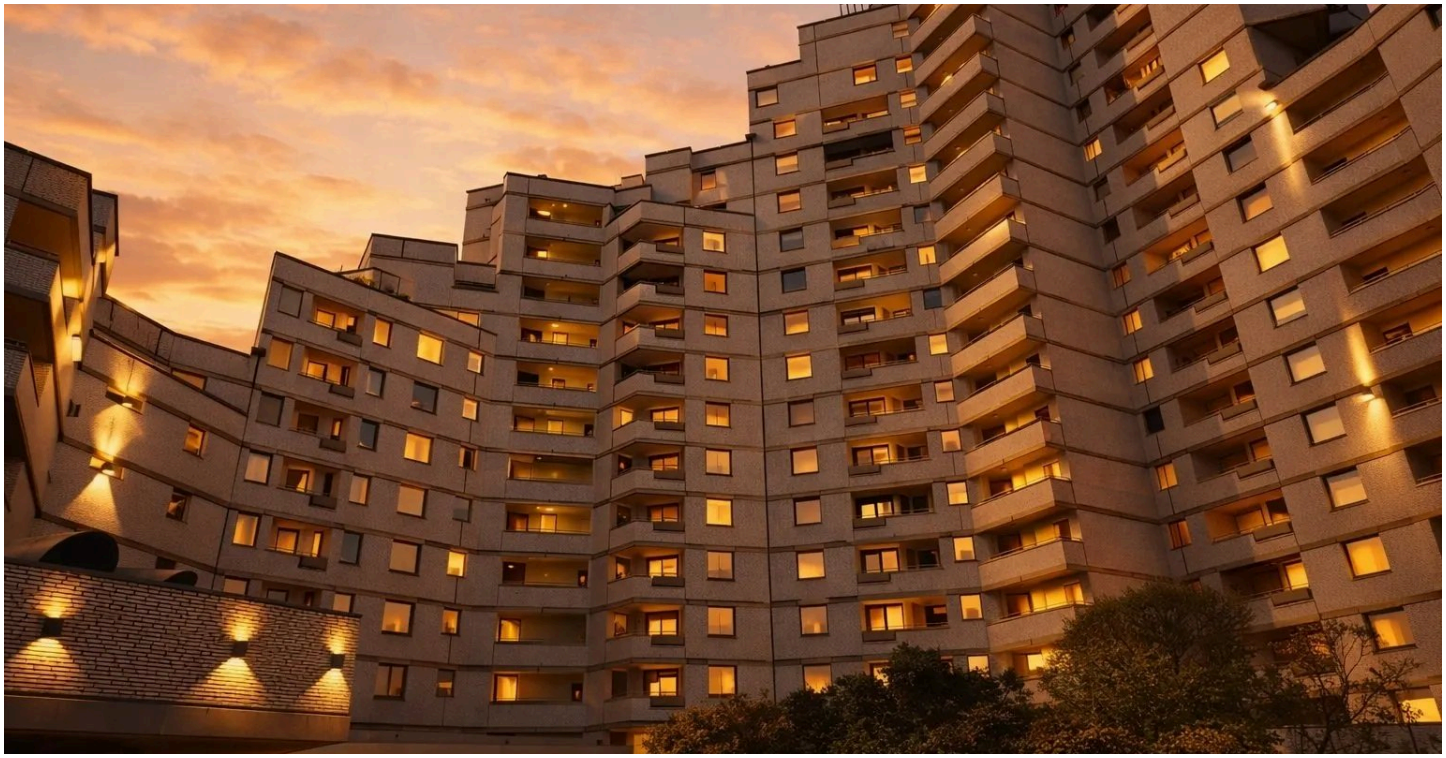


**Objekt-Nr. 66668-12894**

45879 GELSENKIRCHEN

# BEZUGSFREIE, BARRIEREARME 3 ZIM.-ETW MIT TG-PLATZ IN GELSENKIRCHEN ZENTRUM

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 111 m² | 1977 | 3 | 169.000 € |



Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **169.000 €** |
| Hausgeld | **697 €** |
| Wohnfläche | **ca. 111 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Nutzfläche | **ca. 5 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Barrierefrei | **Ja** |
| Rollstuhlgerecht | **Ja** |
| Seniorengerecht | **Ja** |
| Baujahr | **1977** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Etage | **2** |
| Etagen | **13** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **2** |

| | |
|---|---|
| Balkone | **2** |
| Bad mit | **Dusche** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Käuferprovision | **3.57 %** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **06.12.2027** |
| Ausstellungsdatum | **07.12.2017** |
| Endenergieverbrauch | **125 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **D** |
| Wärmewert | **125 kWh/(m²a)** |
| Wesentlicher Energieträger | **Fernwärme** |
| Befeuerungsart | **Fernwärme** |
| Heizungsart | **Fernwärmeheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Dieter Gross
Tel. +49 (0)2132 93230
dieter.gross@lomberg.de



Wohnzimmer

# Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von beeindruckenden 111 m² bietet ein einladendes Zuhause für alle, die Raum, Licht und Komfort schätzen. Im 2. Obergeschoss eines gepflegten 13-geschossigen Wohnhauses von 1977 gelegen, überzeugt sie durch regelmäßige Instandhaltung und einen durchdachten Schnitt.

Beim Betreten der Wohnung spürt man sofort den offenen Charakter: Die Zimmer sind großzügig und flexibel nutzbar – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Das Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront, die viel Tageslicht hineinlässt, und einem direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie entspannte Abende im Freien genießen oder den Tag mit einem Kaffee starten. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche.

Drei weitere Zimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Trennung von WC und Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Beide Badezimmer sind als Duschbäder gestaltet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben, sodass Sie den Einzug nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Der praktische Grundriss und die hellen Räume bieten viele Möglichkeiten zur Umsetzung Ihrer Wohnideen, ob modern-minimalistisch oder klassisch-gemütlich.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist vorhanden und erspart Ihnen die Parkplatzsuche. Zudem sorgen zwei Aufzüge im Gebäude für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Lage ist ruhig und dennoch zentral, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten in der Nähe. Das Wohnhaus besticht durch solide Bausubstanz und eine freundliche Nachbarschaft, typisch für die späten 70er

Dieter Gross
Tel. +49 (0)2132 93230
dieter.gross@lomberg.de

Jahre, in denen Großzügigkeit und Funktionalität im Vordergrund standen.

Dieter Gross
Tel. +49 (0)2132 93230
dieter.gross@lomberg.de




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

# Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt zentral im Gelsenkirchener Stadtgebiet, zwischen Altstadt und Schalke, in einem urbanen Umfeld mit gewachsener Wohnbebauung. Die Infrastruktur ist hervorragend, mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für kulturelle Erlebnisse sorgt das Musiktheater im Revier, während verschiedene Gastronomiebetriebe und Cafés die lokale Kulinarik bereichern. Der nahe Stadtgarten lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Betätigungen ein. Auch das legendäre FC Schalke 04 Stadion ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. In nur 200 Metern Entfernung liegt die nächste Straßenbahnhaltestelle, an der die Linien 301 und 302 im 10-Minuten-Takt verkehren. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien. Der Gelsenkirchen Hauptbahnhof, etwa 1,2 Kilometer entfernt, bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr und erleichtert Pendlern die tägliche Fahrt.

Mit dem Auto sind die Autobahnanschlüsse A42 Gelsenkirchen Zentrum in etwa 3 Kilometern und A40 Gelsenkirchen Süd in etwa 5 Kilometern zu erreichen. Diese Verbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Ruhrgebietsstädte.

Insgesamt bietet diese zentrale Wohnlage eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und hervorragender Anbindung, perfekt für Familien und Berufspendler, die kurze Wege und eine lebendige Umgebung schätzen.

Dieter Gross
Tel. +49 (0)2132 93230
dieter.gross@lomberg.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de



Balkon 1



Esszimmer

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de



Schlafen 1



Balkon 2

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de



Duschbad 1



Küche

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de



Küche



Schlafzimmer 2

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de



Duschbad 2



Flur

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de



Eingangsbereich

Dieter Gross

Tel. +49 (0)2132 93230

dieter.gross@lomberg.de

## Ausstattung

— 2 Duschbäder

— Gäste-WC

— Tiefgaragenstellplatz

— 2 Balkone

— Fernwärme

## Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 07.12.2017
Endenergieverbrauch Wärme: 125 kWh/($m^2$a) inklusive Warmwasser

Energieeffizienzklasse: D
Baujahr: 1977

Dieter Gross
Tel. +49 (0)2132 93230
dieter.gross@lomberg.de



## Ihr Ansprechpartner


### Dieter Gross

Lomberg.de Immobilien.de Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 (0)2132 93230

E-Mail: dieter.gross@lomberg.de


Diese Immobilie online