



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-NeJu-57186

***Charme und Zentralität werden hier groß geschrieben!***

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>630,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>150,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>890,00 €</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>104,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1907</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.08.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>119,4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.08.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die zentrale Lage Gelsenkirchens sucht ihresgleichen:***

***Gelsenkirchen liegt mit seinen 270.000 Einwohnern mitten im Ruhrgebiet, einem Ballungsraum mit über 5 Millionen Menschen und belegt den elften Platz der 30 Großstädte des Bundeslandes.***

***Sie ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr. In Deutschland und darüber hinaus ist Gelsenkirchen vor allem als Heimat des Fußballklubs Schalke 04 bekannt.***

***Die Wohnung liegt in Gelsenkirchen direkt am Zentrum, weshalb Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, sowie Freizeitangebote fußläufig oder mit dem Fahrrad leicht zu erreichen sind. Die Altstadt Gelsenkirchens bietet einen wunderschönen Stadtgarten, um ihre Seele nach anstrengenden Tagen baumeln zulassen und ein wenig Abstand vom schnelllebigen Stadtrubel zunehmen!***

***Direkt vor der Haustür wartet an der nur 50 Meter entfernten Bushaltestelle, der nächste Bus auf Sie, welcher Sie zum nahegelegenen Hauptbahnhof transportiert. Dieser ist allerdings auch in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.***

***Durch die mittige Lage Gelsenkirchens im Ruhegebiet sind ebenfalls auch die Zubringer zur A40, A42 und A43 mit dem Auto innerhalb von wenigen Kilometer zu erreichen!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Hier wartet Ihre neue Traumwohnung!***

***Die Wohnung besticht durch Ihre hohen Decken und den hochwertigen Laminatboden. Alle Zimmer verfügen über große Fensterfronten, welche ein natürliches Raumklima schaffen.***

***Mit betreten des großzügigen Flures, welcher zusätzlich über einen Abstellraum verfügt, gelangen Sie rechtsseitig in den Wohnraum und das erste Schlafzimmer. Hier finden Sie genügend Platz um sich mit der gesamten Familie zu entfalten. Ruhe und Rückzug finden Sie in den beiden komfortablen Schlafzimmern. Das zweite Zimmer eignet sich perfekt für Ihre Kinder oder auch als Home Office.***

***Gekocht wird in der separaten Küche. Auf Wunsch verbleibt diese mit allen Elektrogeräten in der Wohnung, sodass dem unbeschwertem Einzug nichts mehr im Wege steht.***

***Die Auszeit vom Alltagsstress wird Ihnen durch das kleine aber feine Badezimmer mit Dusche ermöglicht.***

***Verstaut wird zusätzlich in Ihrem eigenen Kellerraum.***

***Der Charme dieser Wohnung sucht Ihres gleichen.***

***Ich freue mich auf Ihre Anfrage!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale dieser hübschen Altbauwohnung auf einen Blick:*

- *3,5 Zimmer über 104m<sup>2</sup>*
- *Wunderschöner Altbaucharme*
- *Übernahme der Küche möglich inkl. Elektrogeräte*
- *Direkte Lage in der Innenstadt von Gelsenkirchen*
- *Heizen über Fernwärme: Zukunftsorientiertes Heizmittel nach dem GEG*
- *Waschmöglichkeit innerhalb der Wohnung*
- *Eigener Kellerabteil*
- *Bezugsfrei zum 01.11.2024*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Sofern Sie eine zentrale Mietwohnung in der Ruhrgebietsstadt Gelsenkirchen suchen, ist diese Etagenwohnung genau das Richtige für Sie!***

***Neugierig?***

***Dann mailen Sie mir gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!***

***Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite!***

***FALC Immobilien Herten***

***Nele Jünemann***

***0162 4715755***

***0800 - 646 0 646***

***Haftung: Für die Richtigkeit der Exposé-Angaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wie trotz/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.***

***Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.***

***Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)