

**Objekt-Nr.: 8010**



**Zwei nebeneinanderliegende Wohnungen in Gelsenkirchen – ideal zur Zusammenlegung oder Kapitalanlage**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

45881 Gelsenkirchen Schalke  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **150.000,00 EUR**  
Wohnfläche: **111,94 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **4**  
Baujahr: **1964**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Frau Kim Lukaschewski

**Telefon:**

0231 / 3981970

**Mobil:**

0177 / 7758824

**Fax:**

0231 / 3981979

**Email**

k.lukaschewski@immoweb.de

**Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

**Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

**Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

**Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Eigentumswohnungen befinden sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage im Gelsenkirchener Stadtteil Schalke. Die Liboriusstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße und bietet somit ein angenehmes, wohnfreundliches Umfeld.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt und umliegende Stadtteile. Über die nahegelegenen Autobahnen A42 und A40 ist zudem eine optimale regionale Anbindung im gesamten Ruhrgebiet gewährleistet.

Ergänzt wird die attraktive Lage durch nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die zu Erholung und Aktivitäten im Freien einladen und die Wohnqualität zusätzlich steigern.

## Beschreibung

Zum Verkauf stehen zwei attraktive Eigentumswohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Schalke. Die Einheiten befinden sich beide in der 3. Etage eines insgesamt viergeschossigen Gebäudes und liegen direkt nebeneinander, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Wohnungen verfügen jeweils über eine klassische und gut geschnittene Aufteilung mit zwei Zimmern, einer Küche sowie einem Badezimmer. Die Wohnflächen betragen ca. 58,79 m<sup>2</sup> und ca. 53,15 m<sup>2</sup>, sodass sich eine gesamte Wohnfläche von rund 112 m<sup>2</sup> ergibt.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, beide Wohnungen durch einen Durchbruch miteinander zu verbinden. Dadurch lässt sich ohne großen Aufwand eine großzügige, zusammenhängende Wohneinheit schaffen – ideal für Eigennutzer mit Platzbedarf oder zur individuellen Neugestaltung.

Aktuell sind beide Wohnungen an eine Familie vermietet. Die Mietverhältnisse bieten somit eine sofortige Einnahmequelle für Kapitalanleger, wobei die Mieter nicht zwingend übernommen werden müssen und somit auch eine perspektivische Eigennutzung möglich ist.

Die beiden Einheiten werden ausschließlich im Paket verkauft und eignen sich sowohl als interessante Kapitalanlage als auch zur späteren Zusammenlegung und Eigennutzung.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

Die Wohnungen verfügen über eine solide und funktionale Ausstattung mit praktischen Grundrissen. Helle Wohnräume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Beide Einheiten sind jeweils mit einem Badezimmer sowie einer separaten Küche ausgestattet. Die Ausstattungsqualität entspricht einem gepflegten Standard und bietet eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- oder Gestaltungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Für ein ausführliches Exposé melden Sie sich bitte per E-Mail bei mir.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Kim Lukaschewski

Tel: +49 (0)2306 354 61 58

Mobil: +49 (0)177 775 88 24

E-Mail: [k.Lukaschewski@immoweb.de](mailto:k.Lukaschewski@immoweb.de)

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **150.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1964**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **111,94 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **2**  
Anzahl der Badezimmer: **2**

Anzahl der Zimmer: **4**  
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **2**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Boden: **Laminat**  
Befuerung: **Gasheizung**

Bad: **Fenster vorhanden**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar ab Datum: **01.04.2026**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de