

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen

### 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Sackgassenlage zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-394088**

### Wohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Bober

Borgmannshof 32  
45888 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nebenkosten	140 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich derzeit in umfassender Renovierung und wird Ihnen schlüsselfertig mit frischem Anstrich, neuer Tapete sowie hochwertigem Bodenbelag übergeben. Einziehen und wohlfühlen – ganz ohne Renovierungsstress!

Das erwartet Sie:

**Frisch renovierter Zustand:** Die Wohnung wird aktuell vollständig modernisiert – inklusive neuer Wandgestaltung und zeitgemäßem Boden.

**Moderner Heizkomfort:** Das gesamte Haus ist gedämmt und wird über eine energieeffiziente Infrarotheizung beheizt – angenehm warm und umweltfreundlich.

**Ruhige Sackgassenlage:** Hier wohnen Sie in einem ruhigen Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr – ideal zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag.

**Schöner Feierabend auf dem Balkon:** Der vorhandene Balkon lädt zum Verweilen ein – mit weitem Blick und viel Tageslicht.

**Frisch renovierter Hausflur:** Auch der Gemeinschaftsbereich wird modernisiert und erscheint bald in neuem Glanz.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, die eine ruhige, gepflegte und moderne Wohnumgebung schätzen – mit dem gewissen Extra an Wohnqualität.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Stadtteil & Umgebung

Borgmannshof liegt im Stadtteil Bulmke-Hüllen, Postleitzahl 45888.

Die Borgmannshof ist eine Wohnstraße in ruhiger Lage, die überwiegend aus Anliegerverkehr besteht.

Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung verfügbar; Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung.

Gute Erreichbarkeit weiterer Stadtteile sowie Zentrum Gelsenkirchen. Der Standort bietet ein angenehmes Gleichgewicht zwischen ruhigem Wohnen und städtischer Infrastruktur.

Einkauf & Versorgung

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien etc. sind in Geh- oder kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind nicht weit entfernt.

Bildung & Freizeit

Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe.

Grünflächen und kleine Erholungsräume sind ebenfalls gut erreichbar, was Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bietet. (ruhiger Wohncharakter, Sackgassenlage etc.)

## Ruhe & Wohnqualität

Die Straße ist als Anliegerstraße mit niedriger Geschwindigkeit (30 km/h) klassifiziert, was zu weniger Lärm und mehr Sicherheit beiträgt.

Durch die Lage in einer Nebenstraße bzw. Sackgasse ist keine starke Durchgangsverkehrslage zu erwarten, was zu einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre führt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

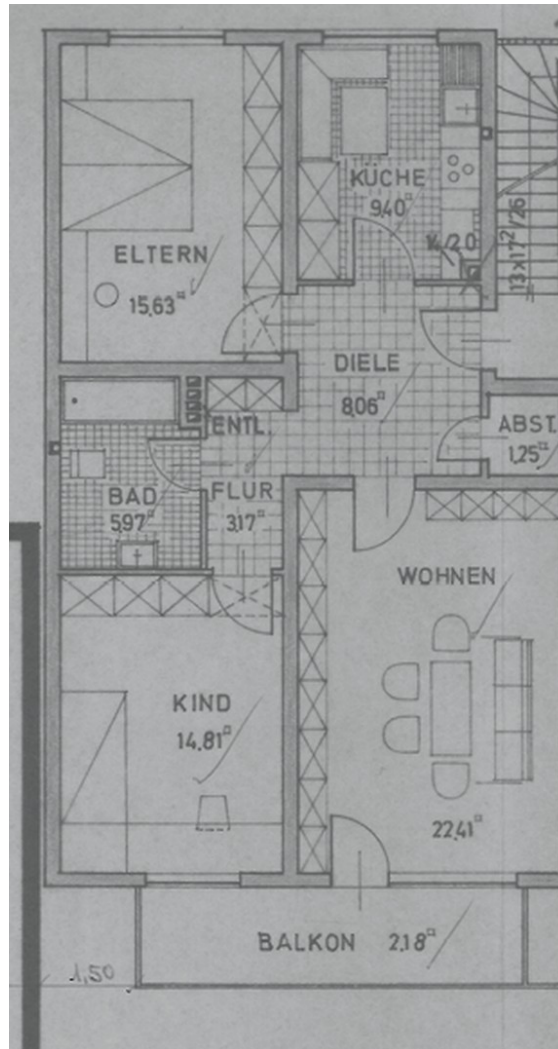
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss