

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen

### Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Horst



Objekt-Nr. OM-419410

#### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Sascha

45899 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,48 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,48 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	476 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gelsenkirchen-Horst – einer modernen, barrierefreien 3,5-Zimmer-Wohnung, die Licht, Komfort und Funktionalität auf ideale Weise verbindet. Zwei überdachte Balkone (Balkon + Loggia), eine hochwertige Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und Raum zum Entspannen.

Hier genießen Sie ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen – perfekt für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wert auf barrierefreies, komfortables Wohnen legen.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung umfasst 86,48 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich – hell, offen und mit Zugang zum kleinen Balkon
- Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum großen Balkon
- Kinder- oder Gästezimmer mit Balkontür
- Separate Küche (mit Elektrogeräten, Umluft-Abzugshaube, Außenabzug vorhanden)
- Tageslichtbad mit Dusche (Grohe Regendusche, 2021), Badewanne mit Massagefunktion und zwei Fenstern
- Gäste-WC mit Abluftventilator
- Flur mit komfortabler Aufteilung

Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Alle Fenster verfügen über elektrische Rollläden (neu 2021), das Bad über manuelle Rolläden mit Gurt.

### Zwei Balkone für jeden Moment des Tages

Die überdachten Balkone erweitern Ihren Wohnraum ins Freie:

- Der kleinere Balkon (Wohn- & Kinderzimmer) ist ideal für den Morgenkaffee.
- Der große Balkon (Küche & Schlafzimmer) bietet Platz für eine gemütliche Sitzcke oder einen Esstisch für vier Personen – perfekt für laue Sommerabende.

### Komfort im Alltag

- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (11 kW, 2023) direkt am Eingang – bequemes Ein- und Aussteigen garantiert
- Kellerraum (5,48 m<sup>2</sup>) sowie Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz
- Gemeinschaftsgarten mit Sandkasten und Sitzgelegenheiten
- Fahrradkeller und Aufzug vorhanden
- DSL & Kabelanschluss inklusive Funkablesung der Zähler

### Modernisierungen & Zustand

Die Wohnung wurde regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand:

- 2021: elektrische Rollläden, neue Fußböden (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), Regendusche (Grohe)
- 2023: Wallbox in der Tiefgarage

- 2025: digitaler Stromzähler
- Antrag auf Balkonkraftwerk (Ostausrichtung, ca. 500–600 kWh p.a.) gestellt – zur eigenen Nutzung möglich

Die Eigentümergemeinschaft ist bestens aufgestellt:

Eine sehr gute Instandhaltungsrücklage sorgt für langfristige Sicherheit.

Das monatliche Hausgeld (inkl. Heizung, Wasser, Rücklage, Aufzug, Flurreinigung, Tiefgaragenreinigung, Winterdienst, Gartenpflege) beträgt 476,00 € bei aktuell drei Personen.

## Fazit

Diese Wohnung verbindet Komfort, Qualität und eine hervorragende Lage.

Barrierefreiheit, moderne Ausstattung, zwei Balkone und ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox machen sie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf gepflegtes, sorgenfreies Wohnen legen.

Hier erwartet Sie kein Kompromiss, sondern eine Wohnung, die Komfort und Lebensfreude vereint.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Highlights auf einen Blick

- Barrierefreie, lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung
- Zwei überdachte Balkone
- Tiefgaragenstellplatz mit 11 kW-Wallbox
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Moderne Sanitärausstattung mit Regendusche & Badewanne mit Whirlpool-Funktion
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit hoher Rücklage
- Zentrale Lage in Gelsenkirchen-Horst – alles fußläufig erreichbar
- Antrag auf Balkonkraftwerk (2025)

Rundum- Sorglos Paket mit Flurreingung, Tiefgaragenreinigung, Winterdienst, Aufzug

## Lage

zentral & grün

Gelsenkirchen-Horst überzeugt durch eine angenehme Mischung aus Natur, Kultur und urbaner Nähe.

Das historische Schloss Horst mit Park, Bürgercenter und Stadtbücherei liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Rossmann, dm, Penny und REWE sind bequem fußläufig erreichbar.

Schulen, Kitas, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Umgebung.

Die Haltestelle Schloss Horst (ca. 6 Minuten zu Fuß) bietet Anbindung an Essen, Bottrop, Gladbeck und die Gelsenkirchener Innenstadt.

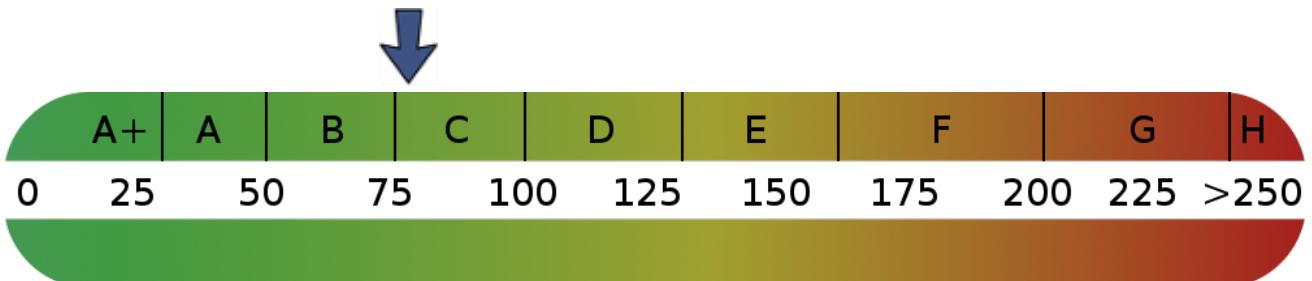
Der nahegelegene Nordsternpark lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und kulturellen Events ein – ein Highlight für Freizeit und Erholung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

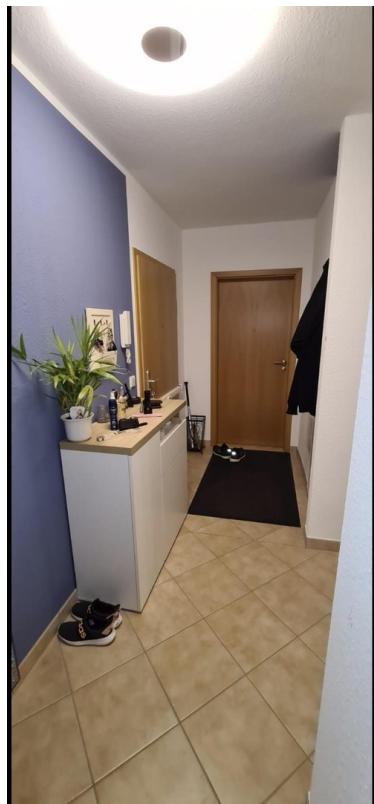


## Exposé - Galerie



Zugang Rampe

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Badewann

# Exposé - Galerie

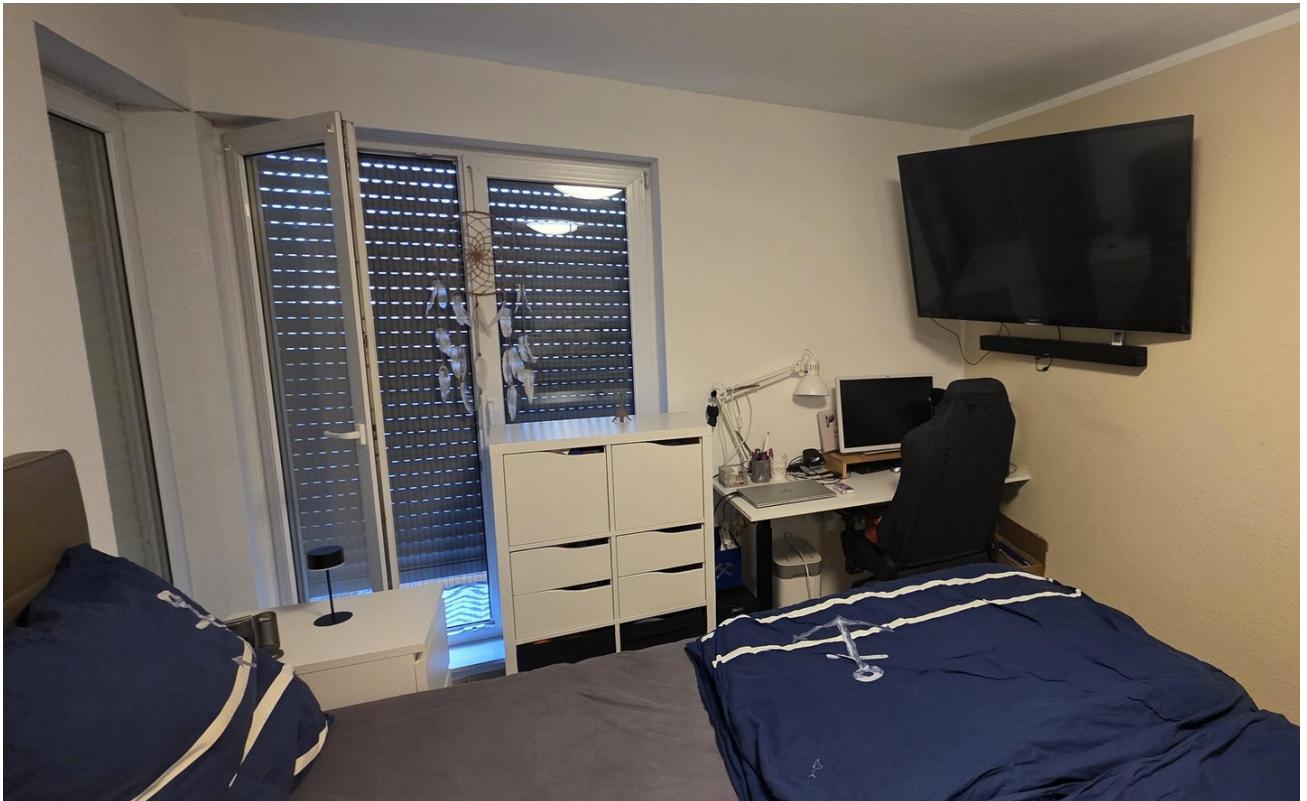


Bad



Schlafzimmer

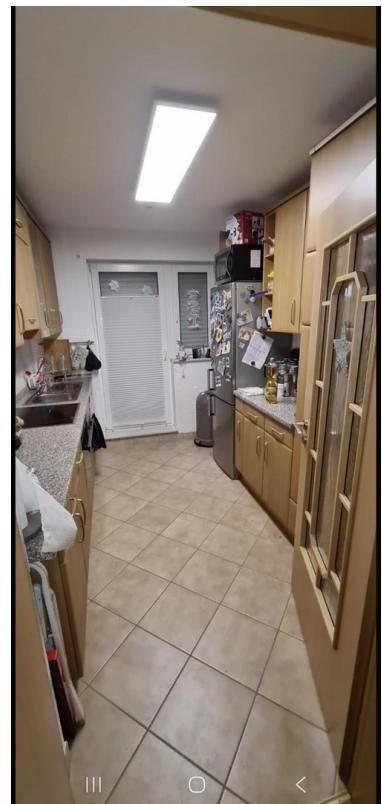
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

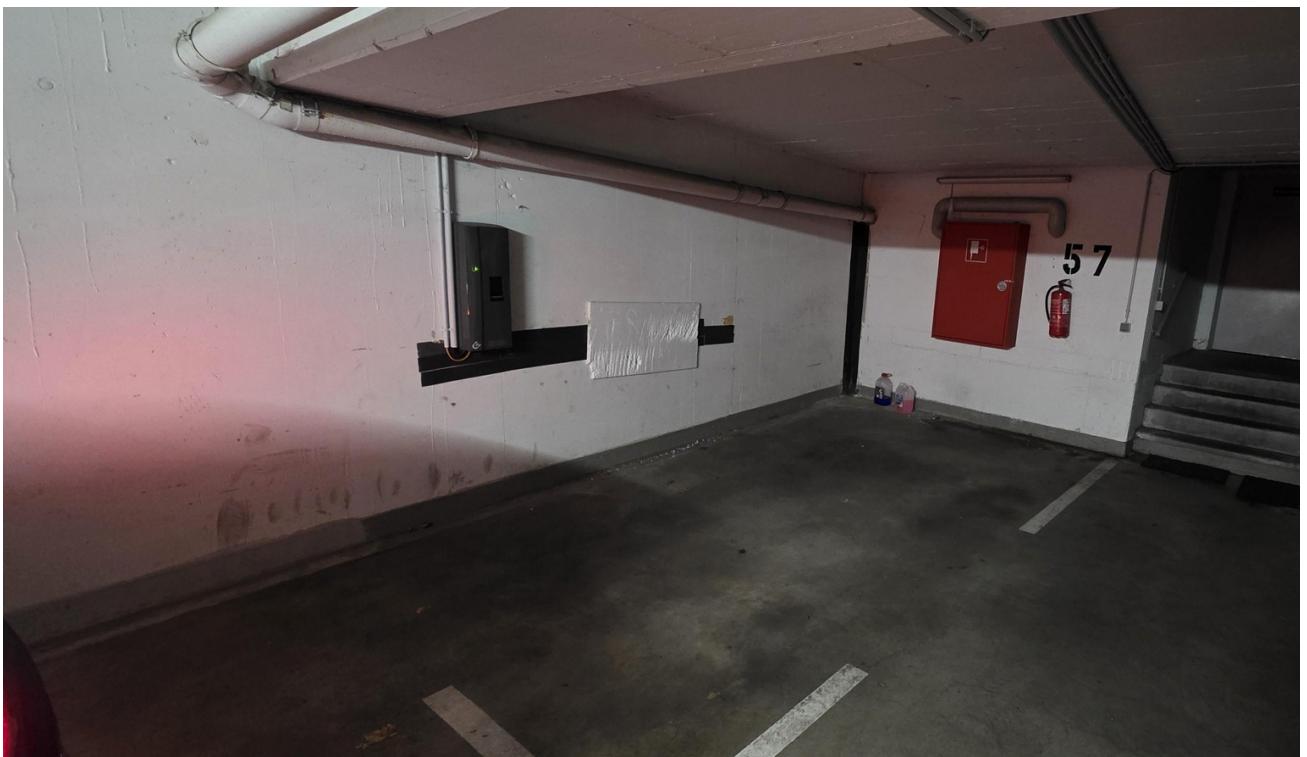


Essbereich

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Tiefgarage Stellplatz

# Exposé - Galerie



Wallbox



Balkon groß

# Exposé - Galerie



Balkon groß



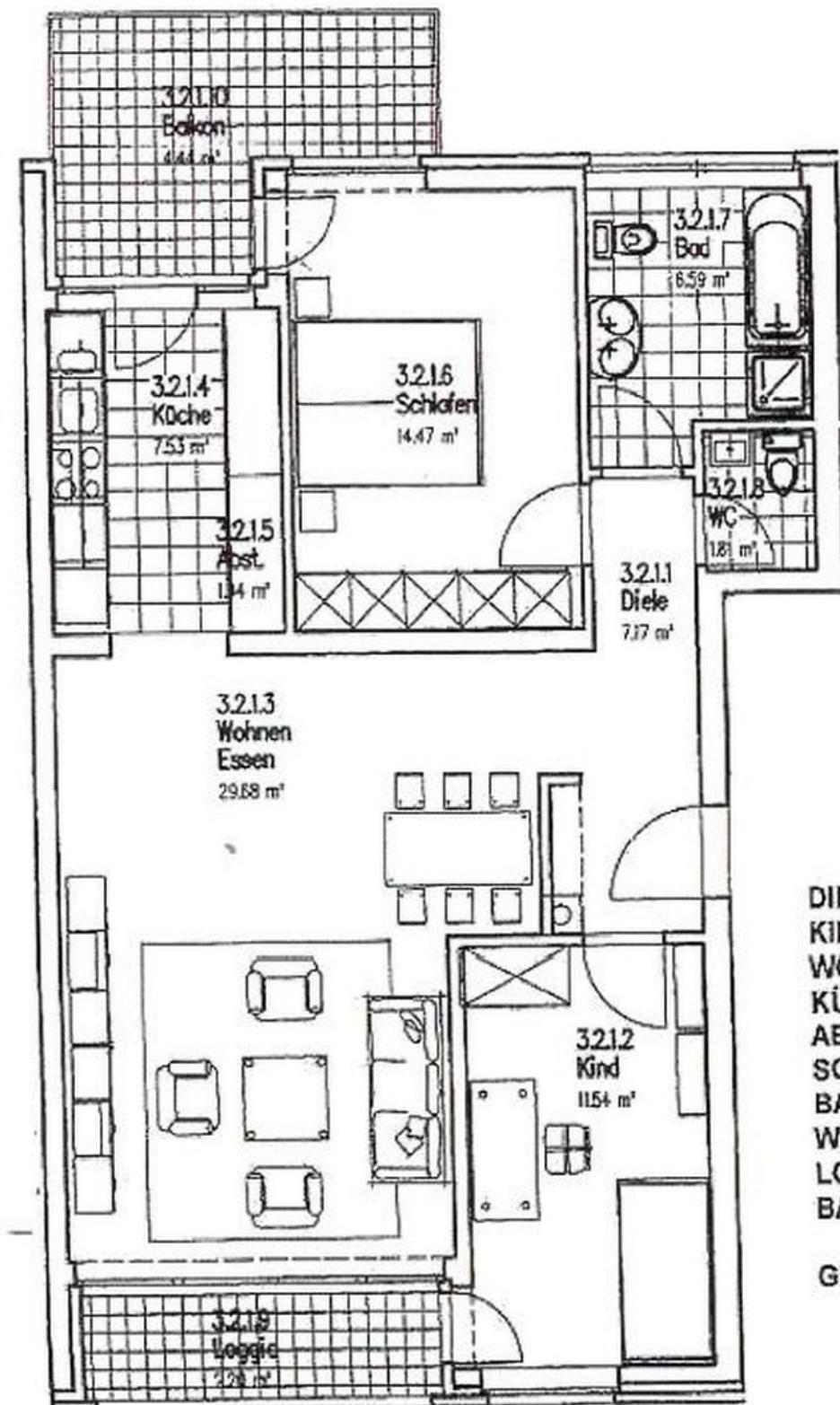
Aufzug

# Exposé - Galerie



Aufzug

# Exposé - Grundrisse



DIELE	7,
KIND	11,
WOHNEN/ ESSEN	29,
KÜCHE	7,
ABSTELL	1,
SCHLAFEN	14,
BAD	6,
WC	1,
LOGGIA	2,
BALKON	4,
<b>GESAMT</b>	<b>86,</b>
	<b>==</b>

Grundriss Wohnung