

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
Zimmer	3,50
Wohnfläche	86,48 m²
Nutzfläche	5,48 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	476 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

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 m² 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 Rollläden 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 Sitzecke 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 m²) 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 Flurreinigung, 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/(m²a)
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

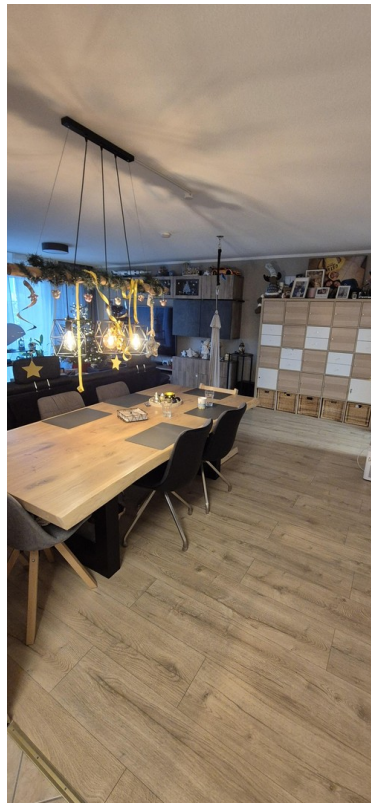


Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Tiefgarage Stellplatz

Exposé - Galerie



Wallbox



Balkon groß

Exposé - Galerie



Balkon groß



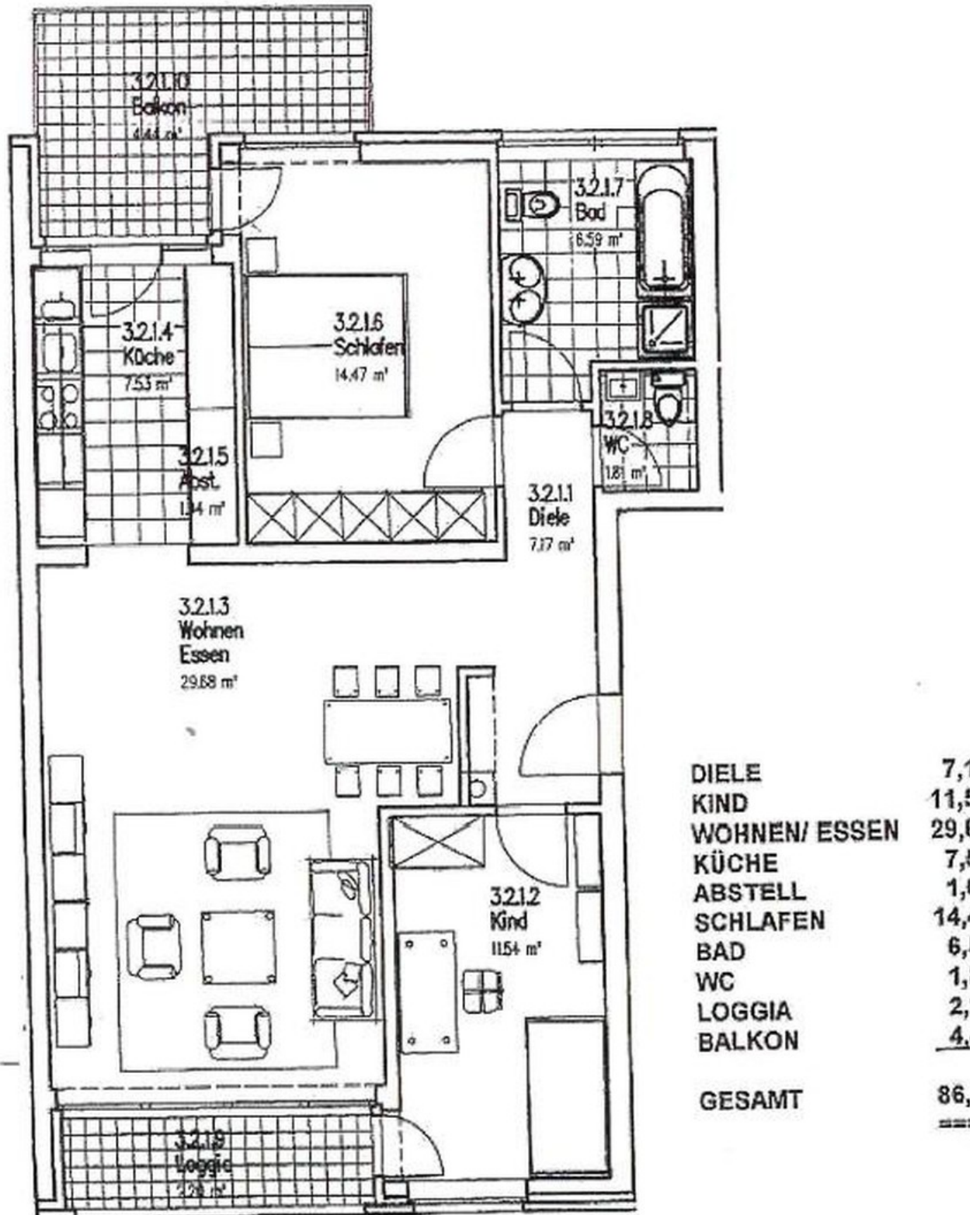
Aufzug

Exposé - Galerie



Aufzug

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung