

Exposé

Wohnung in Gelsenkirchen

**Frisch renovierte 4,5-Zi.-Wohnung (ca. 103 m²) in GE –
neue Böden, hell & großzügig + Gartennutzung**



Objekt-Nr. OM-433685

Wohnung

Vermietung: **732 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Kessenbrock

Josefstr. 30
45879 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1905	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	103,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	207 €	Etage	2. OG
Heizkosten	138 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	345 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Josefstr. 30 in Gelsenkirchen erwartet Sie diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² im 2. Obergeschoss. Die Wohnung wurde komplett frisch renoviert – inklusive neuer/aufbereiteter Bodenbeläge – und präsentiert sich in einem hellen, gepflegten Zustand mit neutralen, zeitlosen Farben. Ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die viel Platz und eine praktische Raumaufteilung suchen.

Ausstattung / Highlights

- 4,5 Zimmer auf ca. 103 m²
- 2. Obergeschoss
- Komplett frisch renoviert (inkl. Boden)
- Helle Räume mit großen Fenstern
- Separate Küche (Anschlüsse/Fliesenspiegel vorhanden – ideal für eigene Einbauküche)
- Badezimmer mit Fenster sowie Badewanne & Dusche
- Separates Gäste-WC
- Gartennutzung (Kein Balkon)
- Großzügiger Flur mit guten Stell-/Stauraummöglichkeiten

Küche

Die Küche ist separat gelegen und durch den gefliesten Boden sowie den Anschluss-/Fliesenbereich praktisch vorbereitet – perfekt, um die eigene Küche nach Wunsch einzubauen.

Bad / Gäste-WC

Das Tageslichtbad bietet Badewanne und separate Dusche (Duschabtrennung) – dazu ein zusätzliches Gäste-WC.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Gelsenkirchen (Josefstr. 30). Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung gut erreichbar.

Sonstiges / Hinweise für Anfragen

Besichtigungen nach Absprache. Bitte senden Sie bei Anfrage kurz:

Anzahl der einziehenden Personen

gewünschter Einzugstermin

berufliche Situation / Haushaltsnettoeinkommen

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Lagebeschreibung (45879 Gelsenkirchen – Neustadt)

Die Wohnung befindet sich in der Josefstraße 30 im Stadtteil Gelsenkirchen-Neustadt (45879) – einer zentral gelegenen, urbanen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Neustadt ist besonders attraktiv für alle, die kurze Wege schätzen: Viele Ziele des täglichen Bedarfs lassen sich schnell erreichen – teils sogar bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Alltag & Versorgung

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Gastronomie sowie weitere Dienstleister. Durch die zentrale Lage ist man schnell in der Innenstadt bzw. in angrenzenden Quartieren – ideal für Berufstätige, Paare und Familien, die ihren Alltag ohne lange Fahrzeiten organisieren möchten.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto sehr komfortabel:

Bus- und Bahnverbindungen sind gut erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb Gelsenkirchens sowie Richtung Ruhrgebiet.

Auch die Straßenanbindung ist praktisch: Von hier aus gelangt man zügig auf die wichtigsten Verkehrsachsen und in die umliegenden Stadtteile – ein klarer Vorteil für Pendler und alle, die regelmäßig unterwegs sind.

Freizeit & Erholung

Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten für Freizeit und Ausgleich – je nach persönlichem Bedarf z. B. Spaziergänge, Sportangebote oder einfach das schnelle „Rauskommen“ ins Grüne in den umliegenden Bereichen. Ein besonderes Plus: Gartennutzung – ein seltener Mehrwert in dieser zentralen Lage, der die Wohnqualität spürbar erhöht.

Familienfreundlichkeit

Für Familien ist die Lage ebenfalls interessant: Kitas, Schulen und Freizeitangebote sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Die großzügige Wohnungsgröße in Kombination mit der zentralen Infrastruktur macht das Objekt auch für Familien mit Platzbedarf sehr attraktiv.

Fazit: Eine sehr gut angebundene und alltagstaugliche Lage in Gelsenkirchen-Neustadt, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und zusätzlicher Gartennutzung verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

