

Exposé

Wohnung in Gelsenkirchen

**2,5-Zimmer-Wohnung ca. 50 m² | 1. OG | inkl. voll
ausgestatteter Küche**



Objekt-Nr. OM-433686

Wohnung

Vermietung: **485 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Kessenbrock

Josefstr. 30
45879 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1905	Mietsicherheit	1.455 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	99 €	Etage	1. OG
Heizkosten	66 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	165 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2,5-Zimmer-Wohnung ca. 50 m² | 1. OG | inkl. voll ausgestatteter Küche (kostenfrei) | hell & gepflegt | Gartennutzung | Josefstr. 30, 45879 GE-Neustadt

Kurzbeschreibung

In der Josefstraße 30 in Gelsenkirchen-Neustadt (45879) bieten wir eine gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² im 1. Obergeschoss an. Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, einen praktischen Grundriss und eine separate Küche inklusive voll ausgestatteter Einbauküche, die unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Gartennutzung ist möglich – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.

Objektbeschreibung

Die Wohnung empfängt Sie mit einem freundlichen, hellen Eingangsbereich. Die Räume wirken durch die großen Fensterflächen offen und angenehm. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt der Boden in Holzoptik für ein wohnliches Ambiente, weiße Wände schaffen eine zeitlose Grundlage für jede Einrichtung.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet Stellfläche für Bett und Kleiderschrank. Der „halbe Raum“ eignet sich – je nach Bedarf – sehr gut als Homeoffice, kleine Ankleide, Gäste-/Kinderbereich oder als zusätzlicher Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die separate Küche: Hier ist bereits eine voll ausgestattete Einbauküche vorhanden (u. a. mit Kochfeld/Backofen, Spüle, Stauraum sowie Arbeitsfläche). Die Küche wird den Mietern kostenfrei zur Nutzung überlassen – perfekt für einen unkomplizierten Einzug ohne große Anfangsinvestition.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und verfügt über eine Dusche mit Duschabtrennung, Waschbecken, WC sowie Spiegelschrank/Beleuchtung – insgesamt sehr gepflegt und praktisch. Zusätzlich bietet ein separater Abstell-/Nischenbereich wertvollen Platz für Haushalt, Vorräte oder Alltagsorganisation.

Ausstattung / Highlights

2,5 Zimmer, ca. 50 m²

1. Obergeschoss

Helle, freundliche Räume

Boden in Holzoptik in den Wohnräumen

Separate Küche inkl. voll ausgestatteter Einbauküche

Einbauküche wird unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung gestellt (kein Mietpreisbestandteil)

Gepflegtes Duschbad mit Duschabtrennung

Praktischer Abstell-/Stauraumbereich

Gartennutzung

Zentrale Lage in Gelsenkirchen-Neustadt (45879)

Sonstiges / Hinweise für Anfragen

Besichtigungen nach Absprache. Bitte senden Sie bei Interesse kurz:

Anzahl der einziehenden Personen

gewünschter Einzugstermin

berufliche Situation / Haushaltsnettoeinkommen

Hinweis: Die vorhandene Einbauküche wird den Mietern kostenfrei zur Nutzung überlassen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten

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

