

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gelsenkirchen

Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & ausgebautem Spitzboden!



Objekt-Nr. OM-438272

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **390 € + NK**

Ansprechpartner:
T. Boddenberg

45888 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	15.04.2026
Zimmer	2,50	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	44,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	11,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	4. OG
Nebenkosten	95 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	1.170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ein ganz besonderes Wohnambiente. Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer integrierten Einbauküche.

Von hier aus gelangen Sie in das gut geschnittene Schlafzimmer.

Ein besonderes Highlight ist die Treppe im Wohnzimmer, die Sie direkt in den ca. 11 m² großen, ausgebauten Spitzboden führt. Dieser bietet Ihnen den exklusiven Zugang zum Balkon.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 44 m² zzgl. ca. 11 m² Nutzfläche im Spitzboden.

Balkon: Direkt begehbar vom ausgebauten Spitzboden.

Küche: Einbauküche inklusive plus Anschluss für die Waschmaschine.

Badezimmer: Modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche.

Bodenbeläge: Laminat in den Wohnräumen.

Garten: Mitbenutzung des sehr gepflegten Gemeinschaftsgartens hinter dem Haus.

Stauraum: Abstellkammer im Dachboden.

Heizung: Nachtspeicherheizung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre attraktive Lage. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und Ruhe.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Anbindung: Erstklassige ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn und Bus) in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie nach Bochum und Essen. Die Autobahnen A40, A2 und A42 sind schnell erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	260,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden