Gladbeck – Zweckel

Außergewöhnliches Reihenendhaus mit Fahrstuhl, Garten und Garage.

Objektnummer: 26075019



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 347 m²

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Auf einen Blick

Objektnummer	26075019
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 107 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	127.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

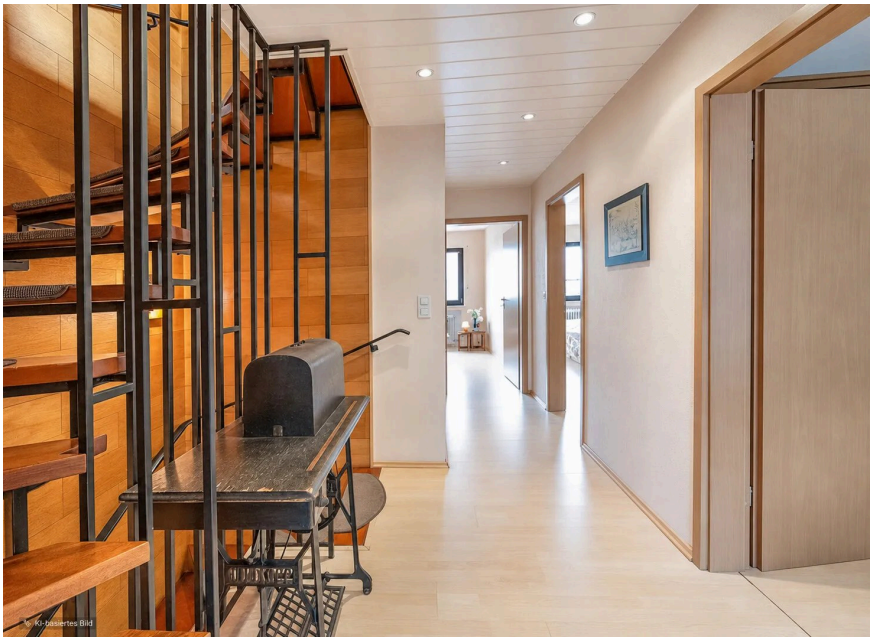
Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

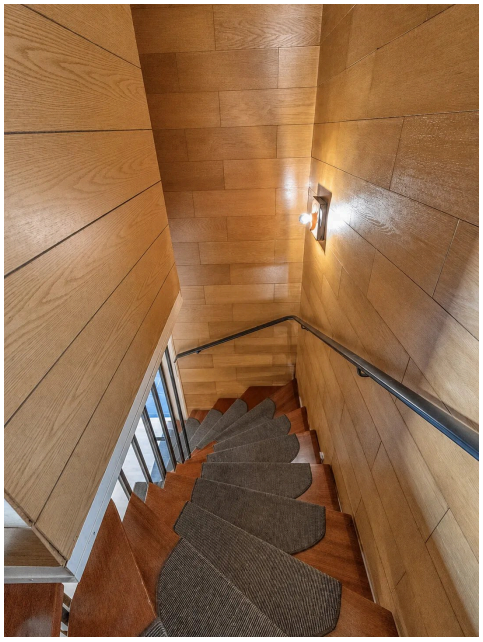
Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie

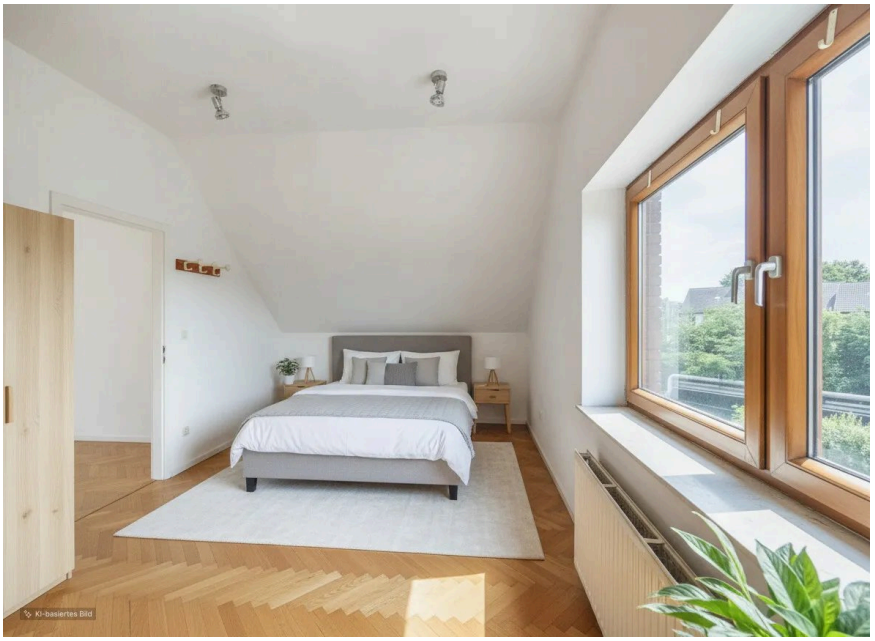




Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

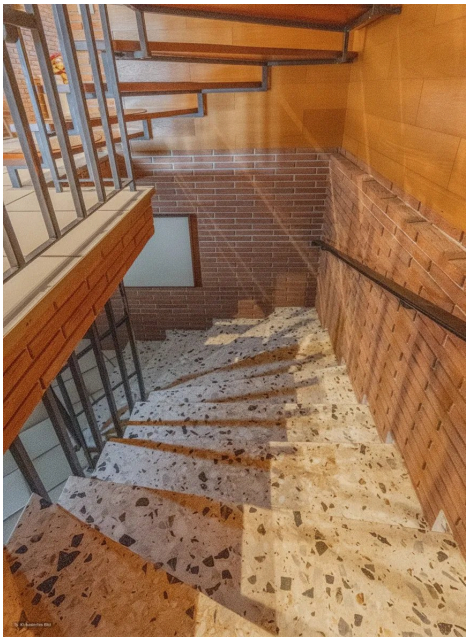
Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie





Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0209 - 94 76 858 0

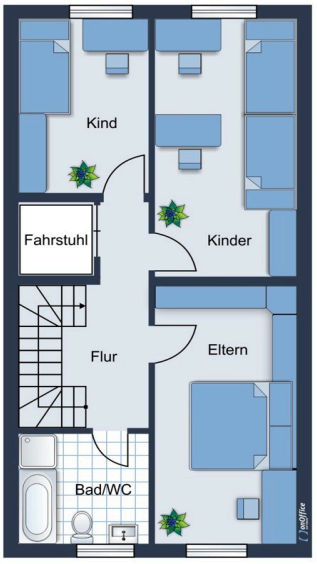
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

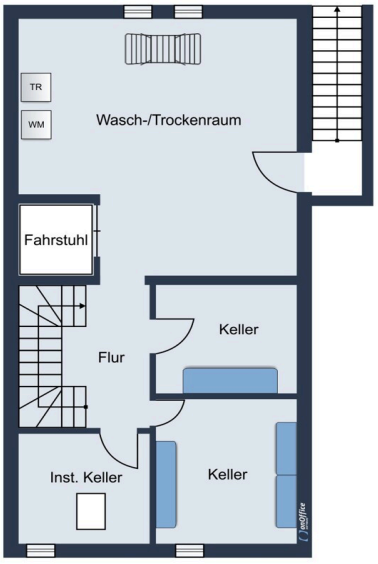
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Grundrisse




Kind
Fahrstuhl
Kinder
Flur
Eltern
Bad/WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Ein erster Eindruck

Außergewöhnliches Reihenendhaus mit Fahrstuhl, Garten und Garage.

Dieses außergewöhnliche Reihenendhaus aus dem Baujahr 1978 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 127 m², einem ca. 347 m² großen Grundstück und einem besonderen Ausstattungsmerkmal: Ein Fahrstuhl verbindet komfortabel alle drei Ebenen des Hauses – vom Keller über das Erdgeschoss bis in das Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Gästen bietet. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer und eignet sich damit ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Der Spitzboden ist ausgebaut und verfügt ebenfalls über ein kleines Badezimmer mit Toilette. Im Spitzboden befindet sich ebenfalls der Technikraum für den Fahrstuhl.

Im Kellergeschoss erwarten Sie ein gemütlicher Partykeller sowie mehrere praktische Abstellräume. Dank des Fahrstuhls sind auch diese Räumlichkeiten bequem und barrierearm erreichbar.

Zum Haus gehört zudem eine Garage mit angrenzender kleiner Werkstatt. Von dort besteht ein direkter Zugang zum Garten – ideal für Hobbyhandwerker, Gartenfreunde oder zur komfortablen Unterbringung von Fahrrädern und Gartengeräten.

Die Lage als Reihenendhaus bietet zusätzliche Privatsphäre und einen besonders angenehmen Grundstückszuschnitt. Eine seltene Immobilie mit großzügigem Raumangebot, Garten, Garage und außergewöhnlichem Wohnkomfort über alle Etagen.

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Ausstattung und Details

- Klinkerfassade
- Fahrstuhl über alle Ebenen des Hauses
- Neue Haustür aus 2008
- Bäder aus 2008
- 3-fach verglaste Fenster (2008) im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- Elektrische Rollladen im Erdgeschoss
- Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Brunnenbohrung zur Gartenbewässerung
- Garten mit schönem kleinen Gartenteich

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Gladbecker Stadtteil Zweckel – einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage im Norden von Gladbeck.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend verkehrsberuhigte Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Supermärkte befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A31 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gelsenkirchen, Bottrop, Dorsten und Oberhausen sowie der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünflächen, Waldgebiete und Sportanlagen. Auch das beliebte Naherholungsgebiet rund um den Wittringer Wald mit Schloss Wittringen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt handelt es sich um eine solide, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und hervorragender regionaler Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26075019 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com