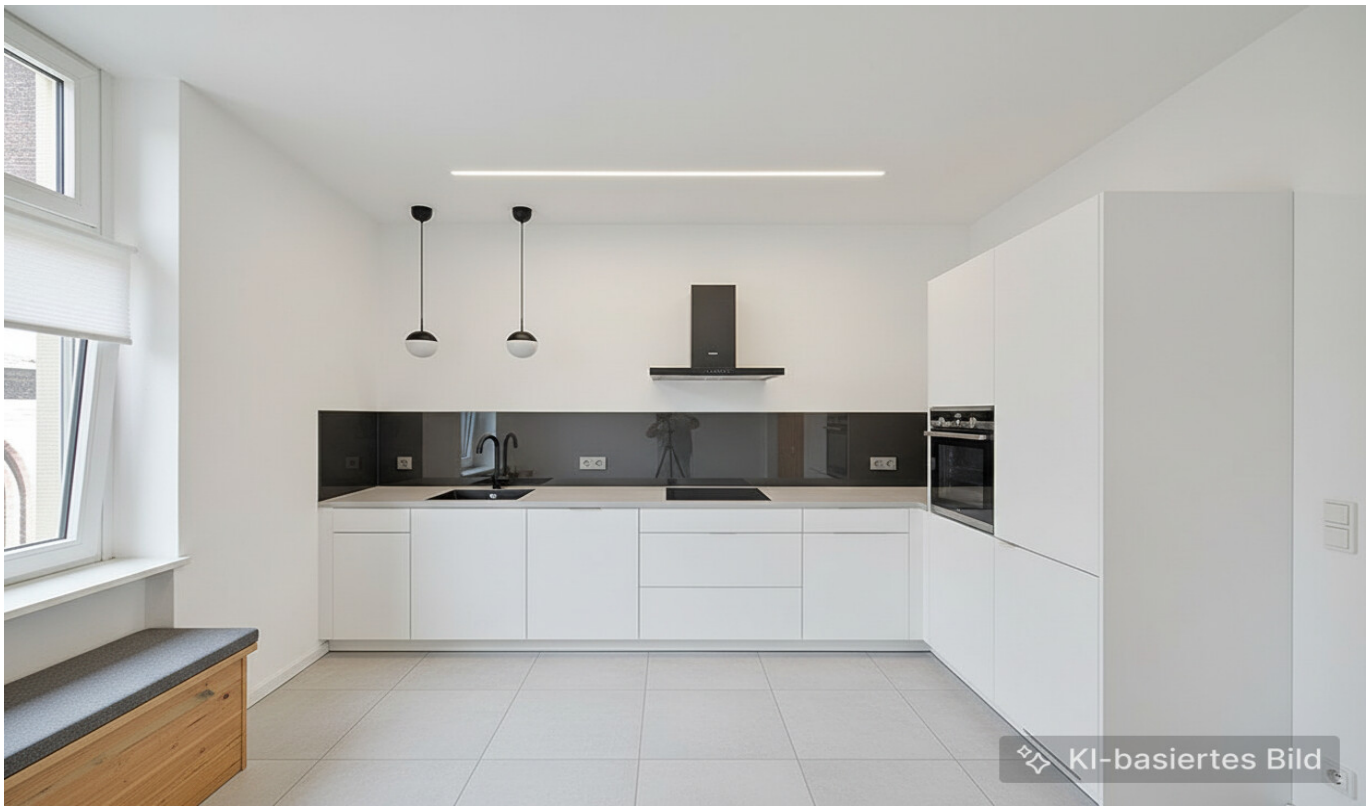
Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Gemütliche Altbauwohnung direkt an der Lamberti-Kirche

Objektnummer: 25075054



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,97 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25075054
Wohnfläche	ca. 102,97 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1926

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

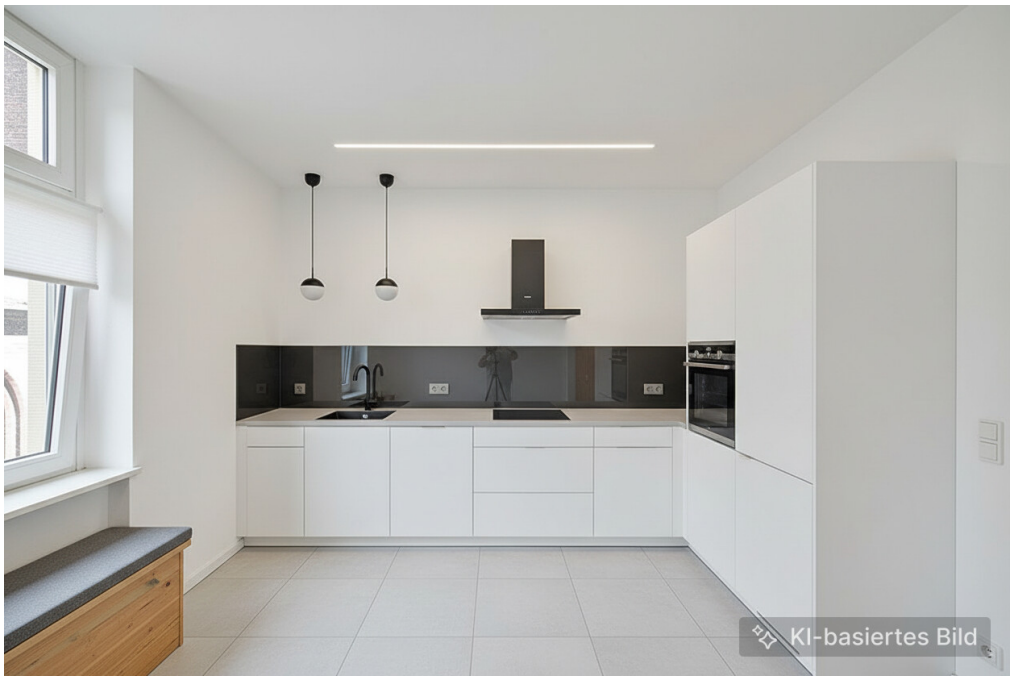
Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	148.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie

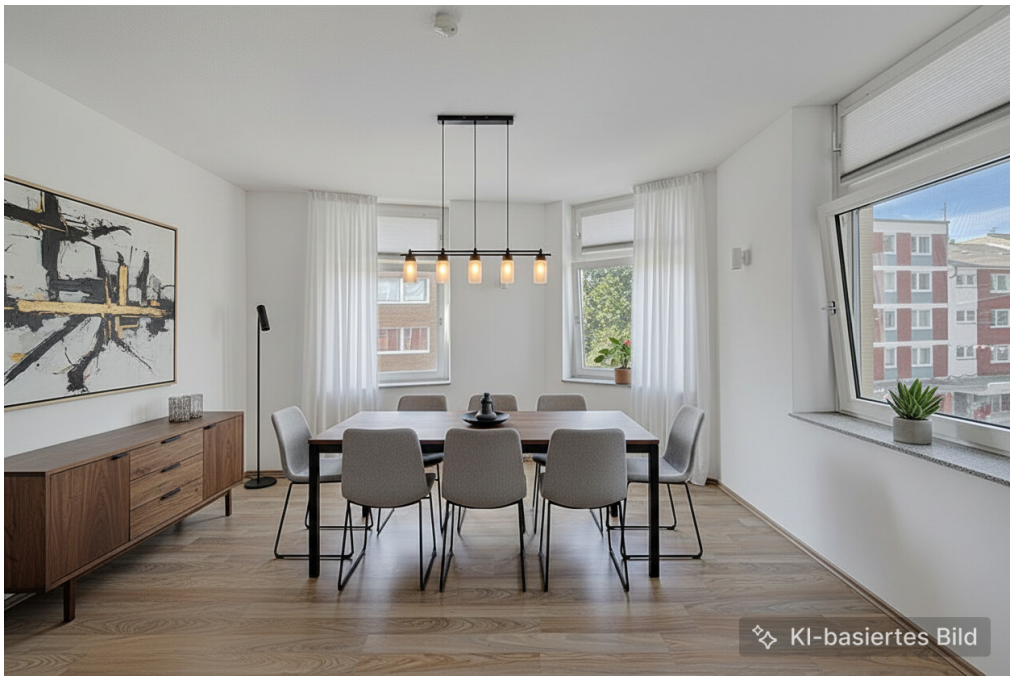


Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie

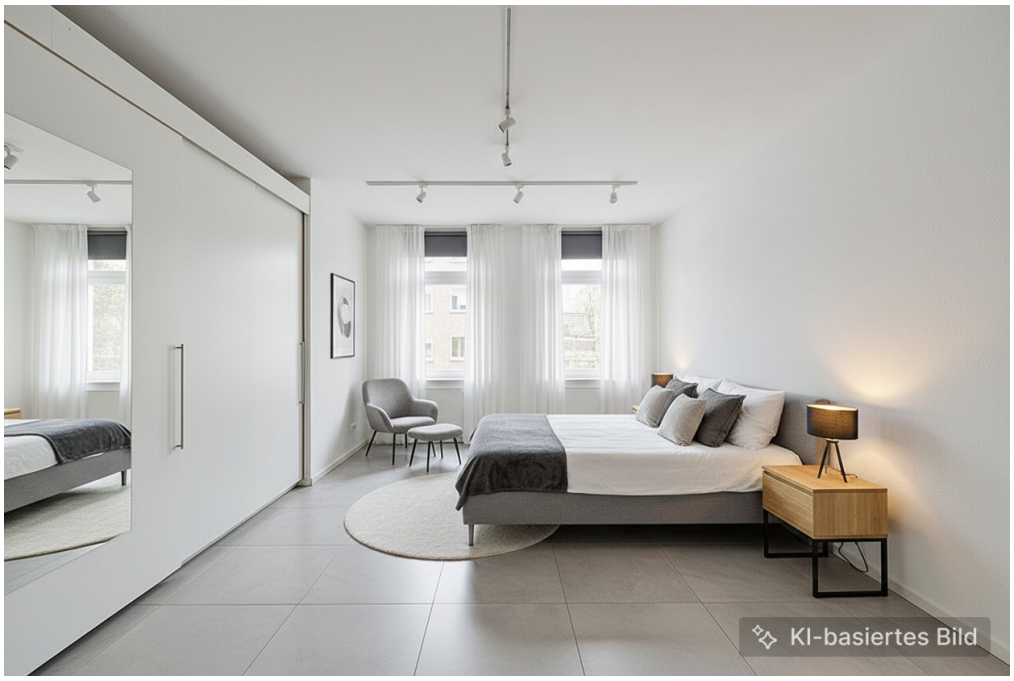


Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

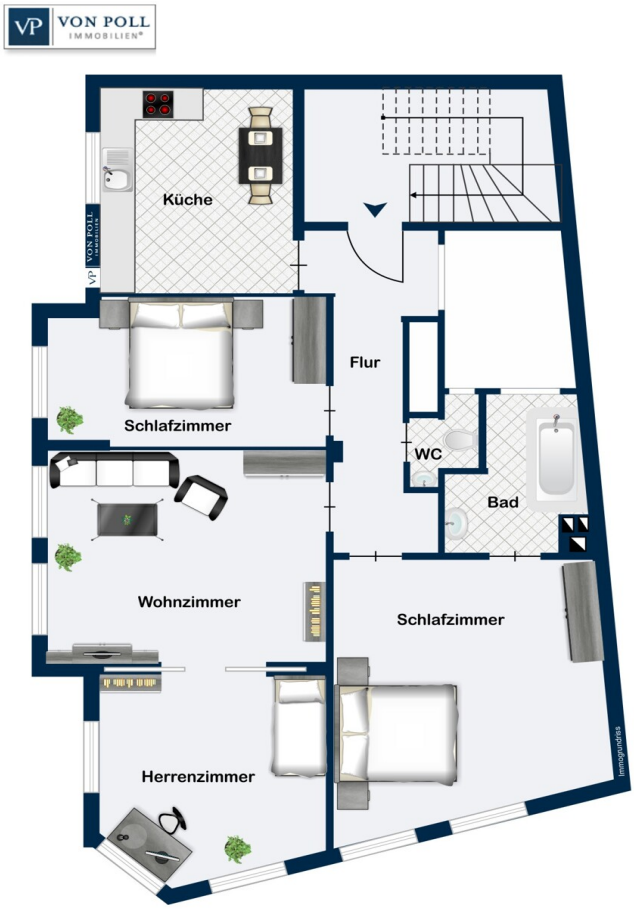
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Grundrisse



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: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Auf rund vier Zimmer verteilt, bietet sie Paaren wie auch Familien ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zu einem angrenzenden Freizeit- bzw. Hobbyraum. Mit seiner integrierten Theke eignet sich dieser Bereich perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als Rückzugsort für individuelle Hobbys.

Die Küche präsentiert sich großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für einen Esstisch – ideal als zentraler Treffpunkt im Alltag.

Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein und schafft ein angenehmes Wohlfühlambiente. Ergänzend steht ein renoviertes Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer eignet sich optimal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und macht das Raumangebot besonders flexibel.

Die Wohnung vereint praktische Grundrissgestaltung mit einem hohen Maß an Wohnkomfort – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen Ihnen unsere Immobilienberater gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Ausstattung und Details

GUTE AUSSTATTUNG

- **Hochwertiges Walmdach mit großen Gauben**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster**
- **Klinkerfassade aus dem Baujahr**
- **Fernwärme mit Rippenheizkörpern**
- **Bodenbeläge in Laminat und Fliesen sowie Teppich**
- **Einbauschränke in Flur und Schlafzimmer**
- **Renoviertes Gäste-WC**
- **Kellerraum**

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage in der Fußgängerzone von Gladbeck-Mitte. Direkt vor der Haustür finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Boutiquen sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Für Erholung und Freizeit laden die nahegelegene Freizeitstätte Wittringen mit ihrem Schloss, den weitläufigen Grünanlagen und idyllischen Spazierwegen zu entspannten Stunden im Grünen ein. Kulturelle Einrichtungen, ein vielfältiges Vereinsleben sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Schritte entfernt und bieten direkte Verbindungen innerhalb der Stadt sowie zu den Regionalbahnhöfen. Mit dem Pkw erreichen Sie die Autobahnen A2, A31 und A52 sowie die B224 in kürzester Zeit – und damit auch die umliegenden Städte wie Essen, Gelsenkirchen oder Bottrop.

Objektnummer: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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