

Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Zentral gelegene Wohnung nahe der Innenstadt - ideal für Senioren

Objektnummer: 25075055



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 181.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 578 m²

Objektnummer: 25075055 - 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: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25075055	Kaufpreis	181.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1976	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25075055 - 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
IN 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: 25075055 - 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: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet mit rund 92 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einem im Jahr 1976 errichteten Mehrfamilienhaus mit nur rund 8 Wohneinheiten. Die Lage im Hochparterre verbindet bequemen Zugang mit einer angenehmen Wohnsituation.

Die hellen Wohnbereiche dieser schönen Wohnung sind mit edlen Solnhofener Platten ausgestattet, während in den Schlafräumen Teppichböden für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgen. Das Bad ist typischerweise gefliest. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein stimmiges Wohnambiente mit großzügigen Zimmern, einem hellen Tageslichtbad und einer sonnigen Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Die Nähe zur Innenstadt ist ein weiterer Pluspunkt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Senioren oder Paare, die Wert auf kurze Wege und urbanes Leben legen.

Ein zusätzliches Argument: Durch den Verzicht auf einen Fahrstuhl profitieren die Eigentümer von einem vergleichsweise niedrigen Hausgeld.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Ausstattung und Details

GUTE AUSSTATTUNG

- 3,5-Zimmer mit Loggia
- Echtholzzargen und -türen
- Großes Duschbad mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Hochwertige Bodenbeläge (Naturstein und Teppich)
- Fernwärmeheizung mit Heizkörpern (sicher in die Zukunft)

Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Alles zum Standort

Diese Wohnung punktet mit ihrer zentralen Lage im Herzen von Gladbeck-Mitte. Die Fußgängerzone und die Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sind in nur einer Minute zu Fuß erreichbar. Ärzte, Apotheken sowie das St. Barbara-Hospital befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine optimale medizinische Versorgung ist somit gewährleistet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Eine ÖPNV-Haltestelle liegt nur rund 100 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte. Kurze Wege, urbanes Leben und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25075055 - 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