

Gladbeck - Zweckel

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential im Dach

**Objektnummer: 26075003**



**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 414 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26075003 - 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: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26075003	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.08.2026	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	72.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



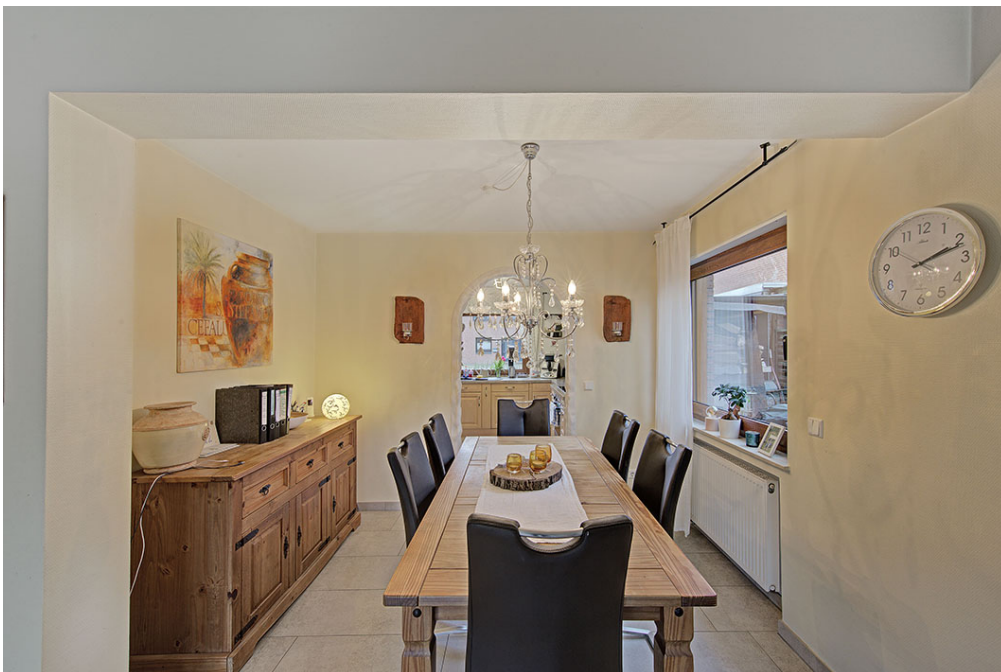
Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

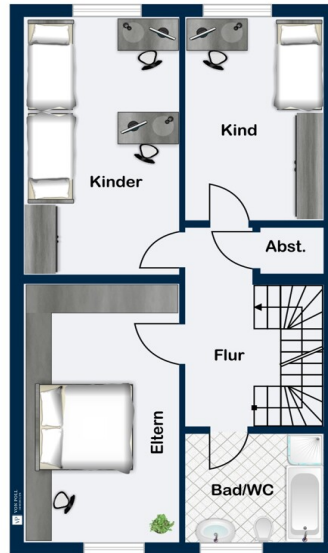
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

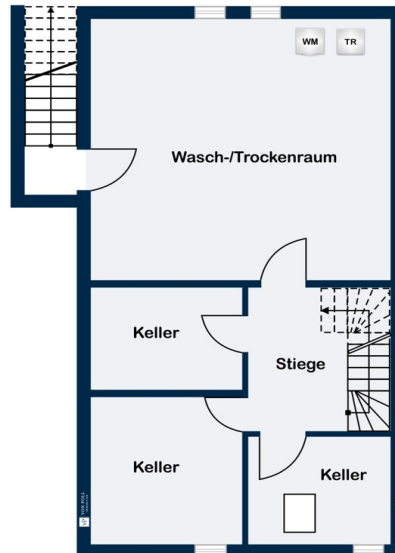
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## 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: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Ein erster Eindruck

Zuhause mit Charme und Perspektive – in Gladbeck-Zweckel

Hier erwartet Sie kein Haus „von der Stange“, sondern ein Zuhause mit Charakter, Licht und Großzügigkeit. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einer klassischen, durchdachten Aufteilung und einer Atmosphäre, die man beim Eintreten sofort spürt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: viel Tageslicht durch die große Fensterfront zum Garten, ein Kaminofen für gemütliche Abende und ein harmonisches Raumgefühl mit klaren Linien. Die separate Küche ist funktional und gepflegt – ideal für alle, die Kochen als Rückzugsort schätzen.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das hochwertig modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich stilvoll und zeitgemäß – eine gelungene Verbindung aus Komfort und Eleganz.

Besonders attraktiv: Das bereits vorbereitete Dachgeschoss eröffnet wertvolle Ausbaureserven – ideal für ein Studio, Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich. Auch die Realisierung eines zusätzlichen Badezimmers ist hier problemlos darstellbar und schafft weitere Flexibilität für wachsende Ansprüche.

Der voll unterkellerte Bereich zeigt sich hell, ordentlich und vielseitig nutzbar – inklusive großzügiger Kellerbar mit angenehmer Deckenhöhe. Der liebevoll angelegte Garten, die Garage direkt am Haus sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden dieses Angebot ab.

Ein Zuhause mit Substanz, Entwicklungspotenzial und echter Lebensqualität –

perfekt für Familien, die Raum zum Leben und Perspektive für die Zukunft suchen.

**Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Ausstattung und Details

### GUTE AUSSTATTUNG

- Glasierte Dachsteine (schwarz) 2020 inkl. Wärmedämmung
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollläden im Erdgeschoss
- Modernisiertes Gäste-WC und Bad mit Lack-Spanndecke
- Verschiedene Bodenbeläge (Feinsteinzeug, Fliesen, Terrazzo, Holzböden, etc.)
- Drei schöne Schlafzimmer im Obergeschoss
- Halb offene Küche mit Einbauküche (Übernahme optional)
- volle Unterkellerung mit genialer Kellerbar
- Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und Flachheizkörpern
- Glasfaserausbau bereits in Planung (ca. 2027)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (gedämmt, Estrich, Fenster)
- Hübsche Terrasse mit großer, elektrischer Markise
- Einzelgarage mit elektr. Stahlschwingtor und Stellplatz

**Objektnummer: 26075003 - 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: 26075003 - 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: 26075003 - 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)