

Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Modernisierte Maisonettewohnung mit charmanter Aufteilung

Número de propiedad: 26075004



PRECIO DE COMPRA: 210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

De un vistazo

Número de propiedad	26075004	Precio de compra	210.000 EUR
Superficie habitable	ca. 83 m ²	Piso	Ático
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2020
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1982	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Espacio utilizable	ca. 30 m ²
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	83.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.06.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

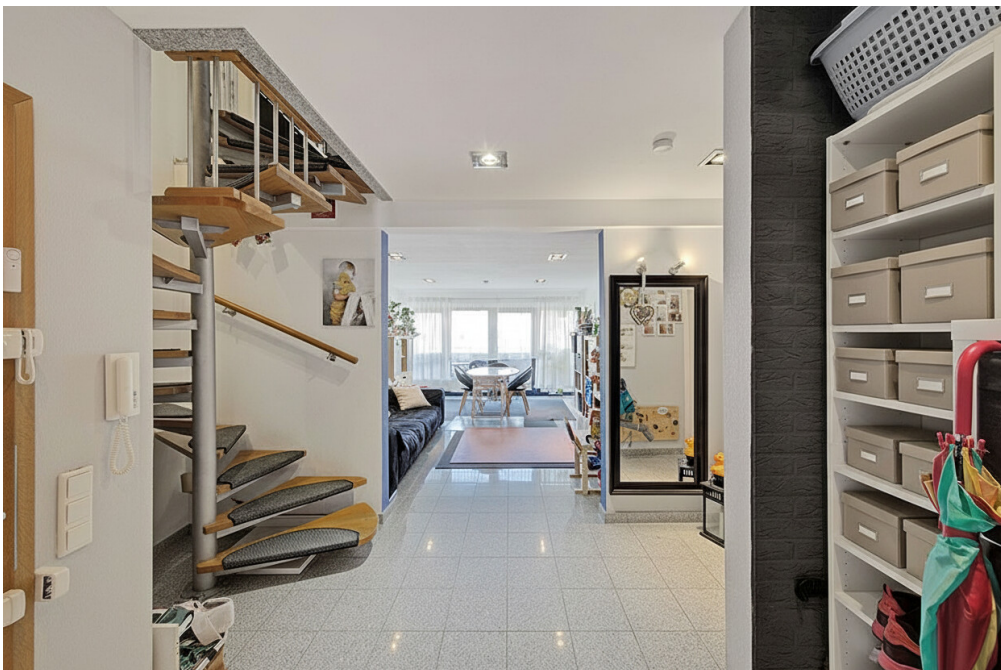
Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

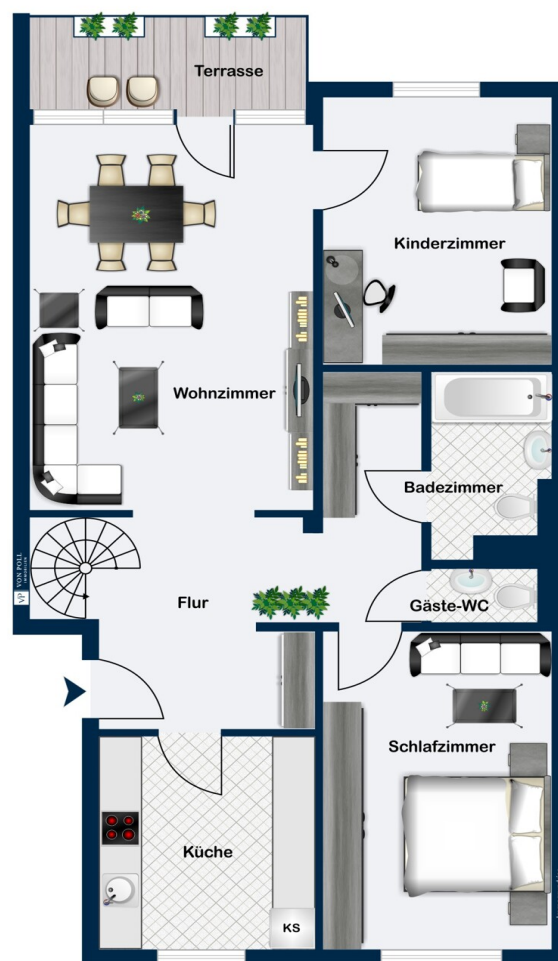
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

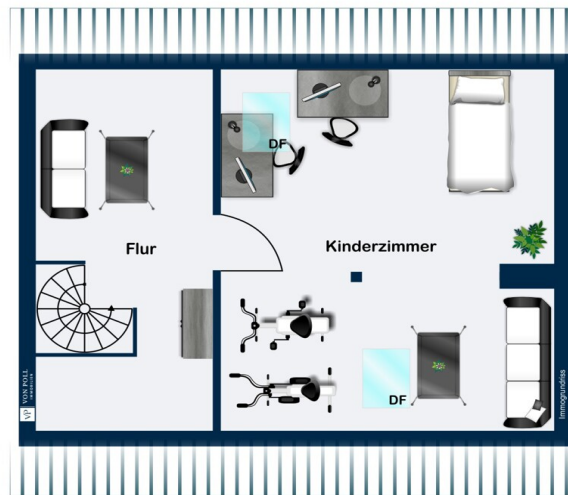
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Una primera impresión

Diese charmante Eigentumswohnung in Gladbeck überzeugt durch ihren besonderen Grundriss, die gelungene Raumaufteilung sowie den zusätzlichen, ausgebauten Spitzboden mit ca. 30 m² Nutzfläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich als attraktive Dachgeschosswohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und freundliche Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Einrichtung. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Kinderzimmer nutzen lässt.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine solide Basis für zeitgemäßes Wohnen. Ergänzend steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der ausgebauter Spitzboden, der über

eine schicke Treppe erreichbar ist. Hier befindet sich ein zusätzliches Büro, das sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Darüber hinaus bietet diese Ebene flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Rückzugsort oder zusätzlicher Stauraum.

Ein Stellplatz am Haus vervollständigt dieses Angebot.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und vielseitig nutzbare Eigentumswohnung mit besonderem Charme, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Option darstellt.

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Detalles de los servicios

- Gepflegte Fassade
- Gepflegte Aussenanlagen
- Fliesen- und Laminatboden
- Modernisiertes Bad (2016)
- Gas-Zentralheizung (aus 2007)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (aus 2020 u. 2023)
- Spitzboden zur alleinigen Nutzung
- Allgemeine und private Kellerräume
- Schöne Loggia
- Stellplatz am Haus

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Todo sobre la ubicación

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Lage von Gladbeck, an der Landstraße 222, die eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Nachbarstädte gewährleistet. Die Mikrolage überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen, insbesondere die A2 und A52, sind die Städte Gelsenkirchen, Essen und Bottrop schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet eine bequeme Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung an. Parks, Spazierwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage, die sowohl durch ihre zentrale Erreichbarkeit als auch durch ihre gewachsene Infrastruktur überzeugt – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com