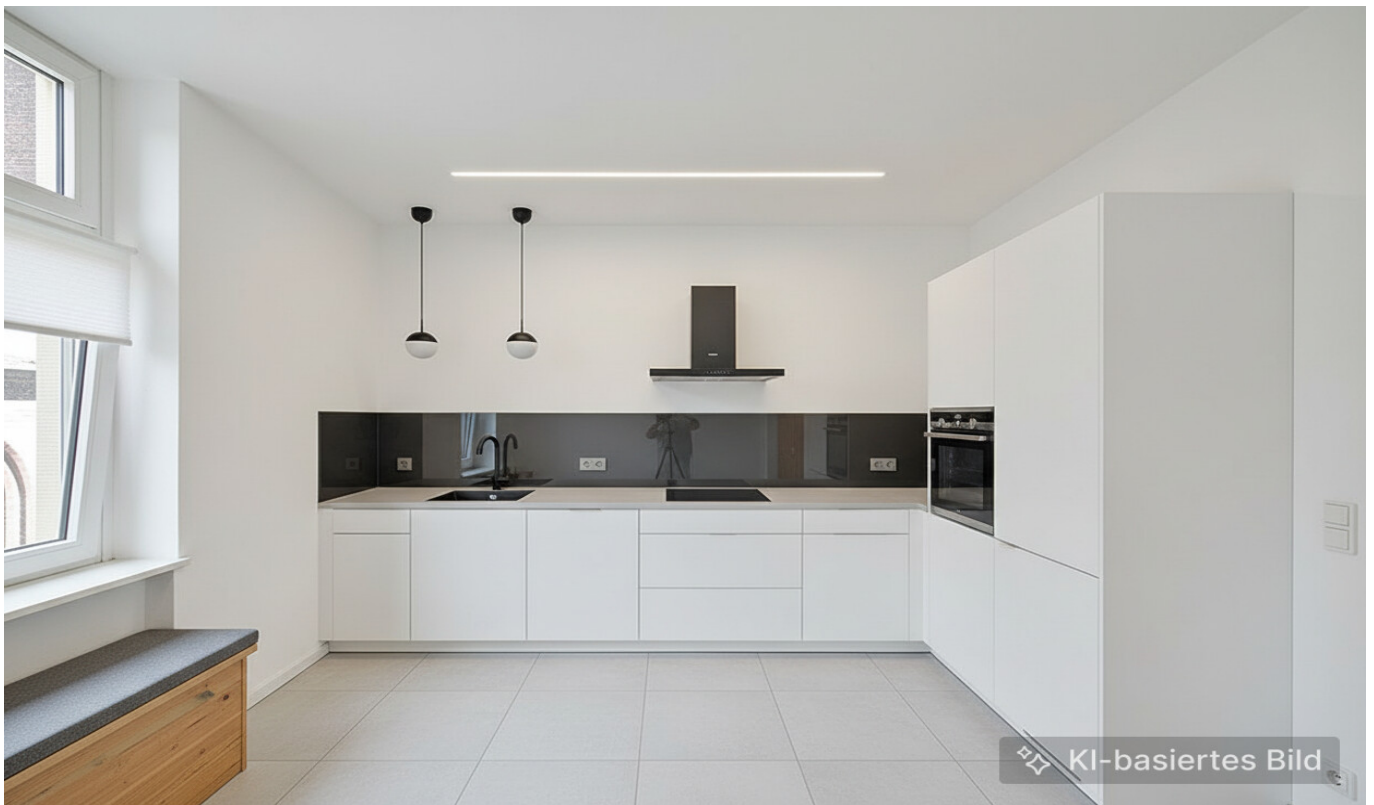


Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Appartement confortable dans un immeuble ancien, juste à côté de l'église Saint-Lamberti

CODE DU BIEN: 25075054



PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,97 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075054	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 102,97 m²	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités
Année de construction	1926		

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	148.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Une première impression

Ce spacieux appartement au deuxième étage séduit par son agencement bien pensé et son espace de vie baigné de lumière. Réparti sur environ quatre pièces, il offre aux couples et aux familles un cadre de vie idéal et confortable, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le vaste séjour, véritable cœur de l'appartement, s'ouvre sur une pièce attenante pouvant servir de salle de loisirs ou d'espace de détente. Doté d'un bar intégré, cet espace est parfait pour recevoir famille et amis ou pour se consacrer à ses passions. La cuisine, aux dimensions généreuses, offre un espace suffisant pour une table à manger, créant ainsi un lieu de convivialité idéal. La salle de bain lumineuse avec baignoire invite à la détente et crée une atmosphère agréable et apaisante. Un WC invités rénové est également disponible. Une autre pièce peut parfaitement servir de chambre d'enfant, de bureau ou de chambre d'amis, conférant à cet espace de vie une grande flexibilité. Cet appartement allie un agencement pratique à un confort optimal, un logement idéal pour ceux qui apprécient les grands espaces et la polyvalence. Nos conseillers immobiliers se tiennent à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations et organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Détails des commodités

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**

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25075054 - 45964 Gladbeck - Gladbeck-Mitte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com