Gladbeck – Zweckel

Großer Bungalow auf Kaufgrundstück in behüteter Umgebung

??????? ????????: 23075021

???? ??????: 549.000 EUR • ?????????: ca. 209 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 786 m²

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ??? ?????

??????? ????????	23075021
?????????	ca. 209 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	549.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 74 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	LUFTWP
?????????? ????????????? ?????? ???	23.10.2033
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	48.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

?? ???????

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.

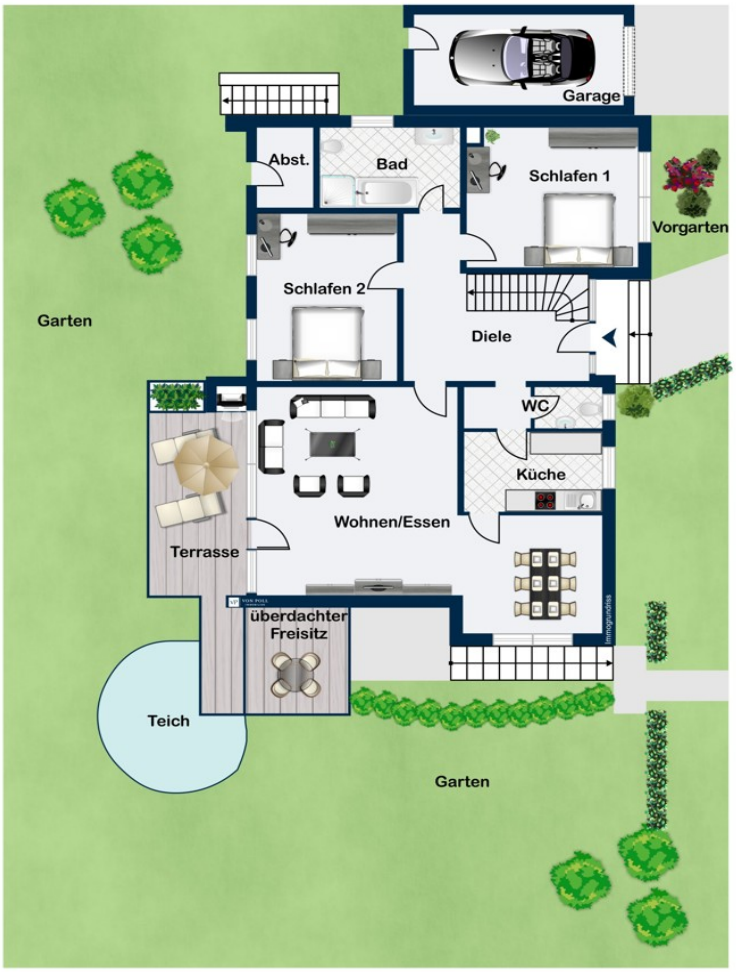
T.: 0209 - 94 76 858 0

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

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

??????



nicht unterkellert
Hauswirtschaftsraum
Heizung
Waschen
Flur
WM
TR
KS
Küche
Abstellraum
Wohnen/Essen
Bad
Schlafen 1

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

??? ????? ????????

Bei diesem Angebot handelt es sich um einen stilvollen Flachdachbungalow mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Gladbeck-Zweckel. In massiver Bauweise erstellt und erstmalig im Jahre 1975 bezogen, präsentiert sich Ihr neues Zuhause in dauerhaft gepflegtem Gewand auf einem ca. 786 m² großen Grundstück. *** Sie sind auf der Suche nach einem gepflegten Flachdachbungalow in ruhiger Lage? Hier ist er. *** Die Immobilie besticht durch ihre großzügigen Räumlichkeiten und jede Menge Sonnenlicht. Durch ihre ideale Ausrichtung nach Süd-Osten hält sie den ganzen Tag über ein gemütliches Ambiente für Sie bereit. Der großzügige Garten mit einem bezaubernden Gartenteich und einem gemütlichen, überdachten Freisitz bietet eine idyllische Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Im Erdgeschoss erstreckt sich die Wohnfläche über großzügige 158 m² und bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Vorlieben zu verwirklichen. Weitere ca. 67 m² erwarten Sie in den hellen Räumlichkeiten des Souterrains, welches über einen eigenen Zugang von der Straße aus verfügt. Dies eröffnet Ihnen zusätzliche Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten in Form von Wohnraum für groß gewordene Kinder, als Gästebereich, Home-Office oder auch zur Vermietung an Dritte. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage und einen weiteren Stellplatz direkt davor. Für Ihre Rückfragen und weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung. Um Sie ideal beraten zu können, bitten wir Sie, uns vorab eine schriftliche Anfrage mit Ihren vollständigen Daten zuzusenden.

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

????????????? ??? ???????

Gehobene Ausstattung
• Flachdach 2007 saniert (über den Umfang der Sanierung informieren wir sie gern)
• Neubau Rigolenentwässerung (2007)
• Klinkerfassade
• 2-fach verglaste Fenster | Große Fensterelemente zur Terrasse
• Rollläden teilweise elektrisch
• Wärmepumpe aus 2010
• Zentrale Warmwasserbereitung
• Zwei Bäder (ca. 1995 und 2012 modernisiert)
• Außenkamin im Terrassenbereich
• Überdachter Freisitz
• Tiefenbrunnen zur Gartenbewässerung angelegt
• Helle Einliegerwohnung im Souterrain mit separatem Zugang | leicht mit der Hauptwohnung zu verbinden
• Einzelgarage (neues Tor in 2009)

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

??? ??? ??? ??????????

Gladbeck-Zweckel ist ein ruhiger und gut etablierter Stadtteil, der für seine familiäre Atmosphäre und seine günstige Lage bekannt ist. Umgeben von weitläufigen Grünflächen und ruhigen Straßen bietet dieser Stadtteil eine angenehme Umgebung für Familien und Einzelpersonen, die entspanntes Wohnen suchen. Die Nähe zu lokalen Schulen, Geschäften und Freizeiteinrichtungen macht Gladbeck-Zweckel zu einem praktischen und attraktiven Ort zum Leben. Die gut ausgebauten Verkehrsverbindungen erleichtern zudem den Zugang zu umliegenden Städten und bieten so eine optimale Balance zwischen Ruhe und städtischer Anbindung. Unser Angebot befindet sich am Ende einer kaum frequentierten Sackgasse in beinahe intimer Lage.

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 48.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com