

Gladbeck / Ellinghorst

# Doppelhaushälfte mit neuem Dach in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24075035

???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 121,24 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 476 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075035	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 121,24 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2020
????????????	3	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1956	????????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	
		????????	?????????, ??????

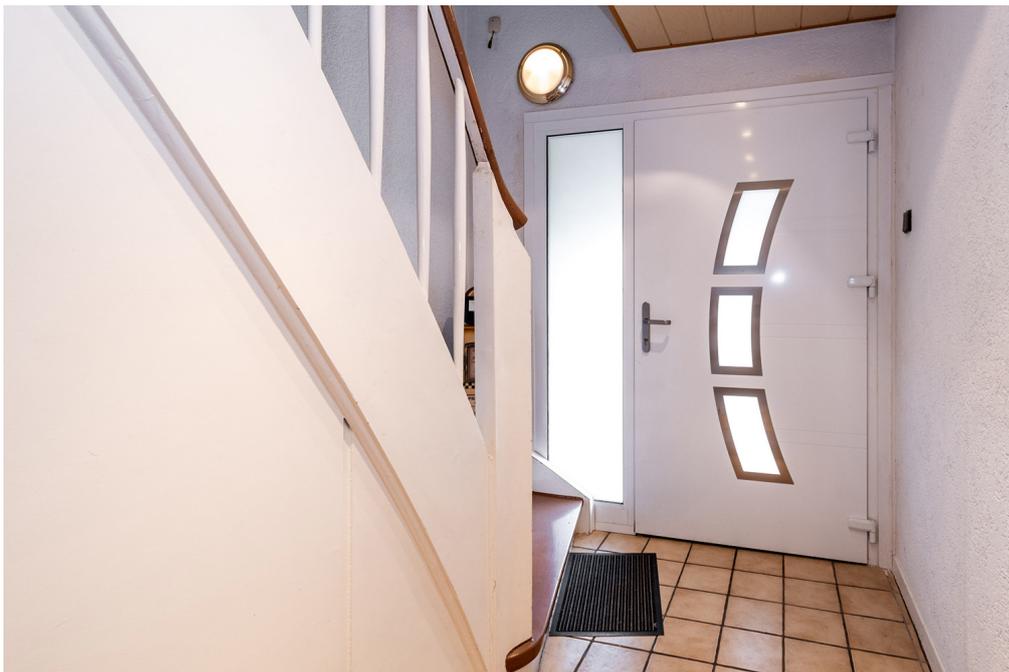
???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	164.30 kWh/m²a
??????????????	09.03.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	????????????	

???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



???????? ????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ????????



???????? ?????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ????????



???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

?? ?????????



??????? ???????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein schönes Reihenendhaus in Gladbeck, welches momentan als 2-Familienhaus mit 2 separaten Wohnungen genutzt wird. Das Haus wurde 1956 in massiver Bauweise auf einem ca. 476 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit östlicher Ausrichtung errichtet und bietet für seine neuen Eigentümer viel Potential und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup> insgesamt, zusätzlich wurde der Spitzboden mit 2 Schlafzimmern ausgebaut. Das Dach und die Fassade wurden 2020 modernisiert, auch einige Fenster und die Heizung wurden in der Zwischenzeit erneuert. Ansonsten wartet das Haus auf umfassende Renovierungen im Erdgeschoss und neue Ideen der zukünftigen Besitzer. Ob Sie dieses Haus nun alleine mit Ihrer Familie bewohnen oder eine Etage vermieten - hier bieten sich umfassende Möglichkeiten. Der herrliche Garten mit komfortabler Gartenhütte und eine Garage mit Gartenzugang vervollständigen dieses einmalige Angebot. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte setzen Sie sich dazu schriftlich über eines unserer Immobilienportale oder unsere Webseite mit uns in Verbindung. Achten Sie bei Anfragen per Mail bitte auch auf Ihren Spam-Ordner.

??????? ???????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

- Klinkerfassade
- Naturschiefer
- Satteldach 2020 neu eingedeckt
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Dachgeschoss
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Haustür aus 2020
- Einbauküche (optional) im Dachgeschoss
- Dachschrägenfenster erneuert

???????? ????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

Ellinghorst ist ein Stadtteil von Gladbeck und zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch zentral gelegene Lage aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, Grünflächen und einer guten Infrastruktur. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bushaltestellen und der Nähe zum Bahnhof, was die Mobilität erleichtert. Die Autobahnen A2 und A52 sind ebenfalls schnell zu erreichen, was Pendler und Reisende gleichermaßen schätzen. Ellinghorst verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht. Die grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zum Entspannen und Aktivsein im Freien ein. Insgesamt besticht Ellinghorst durch seine familienfreundliche Atmosphäre, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was es zu einem attraktiven Wohnort in Gladbeck macht.

??????? ???????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24075035 - 45964 Gladbeck / Ellinghorst

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

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

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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