Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Einzigartige Architektur in modernem Gewand - Sofort einziehen und leben auf hohem Niveau

??????? ????????: 25075017

???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 198,5 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 329 m²

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ??? ?????

??????? ????????	25075017
?????????	ca. 198,5 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1995

???? ??????	650.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.04.2033
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	99.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

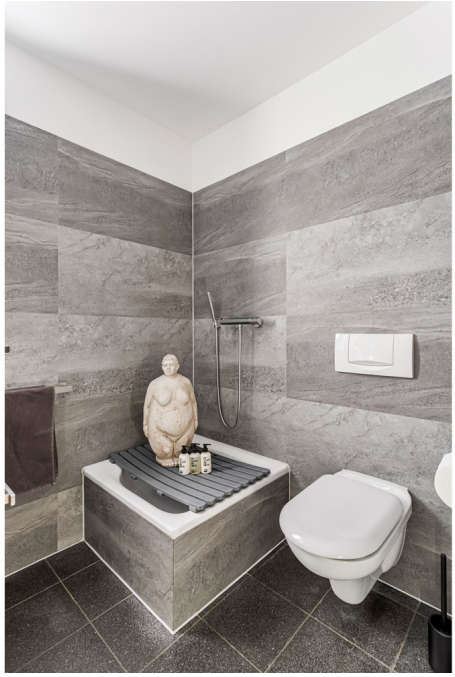
?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????



??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

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

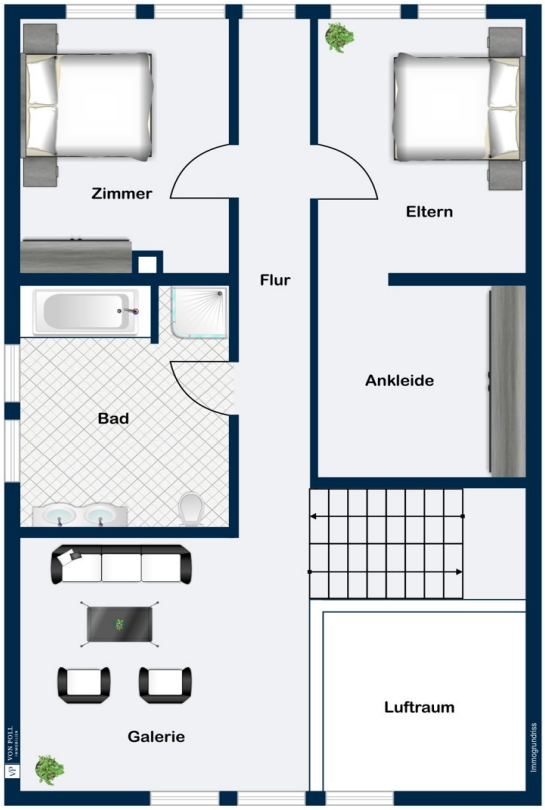
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

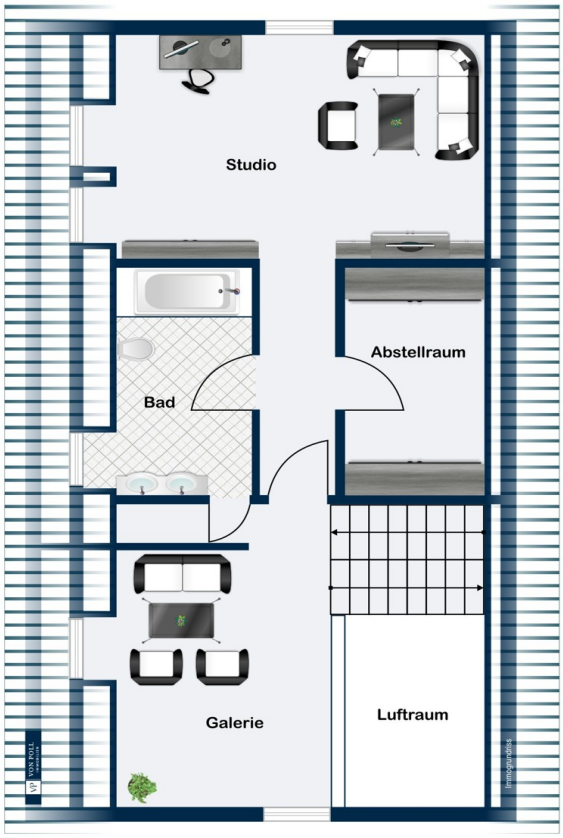
??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

??????


Zimmer
Eltern
Flur
Ankleide
Bad
Galerie
Luftraum


Studio
Abstellraum
Bad
Galerie
Luftraum

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

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Dieses Einfamilienhaus der Extraklasse überzeugt durch seine moderne Architektur in offener Bauweise, eine hochwertige und top-moderne Ausstattung sowie ihre zentrale Lage in Gladbeck-Mitte. Mit ca. 200?m² Wohnfläche und einem ca. 330?m² großen und pflegeleicht angelegtem Kaufgrundstück in sonniger Südausrichtung bietet läßt es kaum Wünsche offen.

Modernisiert und bezugsbereit
Das im Jahr 1995 errichtete Haus wurde 2024 umfassend und kostspielig modernisiert und präsentiert sich heute in neuwertigstem Zustand mit nahezu lückenlosem Komfort. Die durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und elegante Designelemente prägen das Wohnambiente.

Perfekt für kleine Familien mit höchsten Ansprüchen an Stil und Komfort

Das offene Wohnkonzept mit Galerie schafft ein luxuriöses Raumgefühl. Der moderne Wohn- und Essbereich überzeugt mit Helligkeit, direktem Zugang zur Küche und einer zukunftsorientierten Fernwärmeheizung, die für behagliche Wärme sorgt.
Die moderne Einbauküche, die perfekt in das Wohnkonzept integriert ist, verbleibt auf Wunsch in der Immobilie.

Überwachte Privatsphäre für die ganze Familie
Drei komfortable Schlafzimmer – darunter zwei Kinderzimmer – bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Das geräumige Hauptschlafzimmer eignet sich ideal als private Wohlfühloase. Zwei herrlich gestaltete Tageslichtbäder runden das Angebot ab.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
Ein weiteres Highlight ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zweiter Wohnbereich – dank großer Fensterflächen und heller Atmosphäre eröffnen sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Garten mit Anspruch
Der geschmackvoll angelegte Garten ist ein echtes Juwel dieser Immobilie: Er wurde mit hochwertigen Materialien gestaltet und zeichnet sich durch seine Pflegeleichtigkeit aus – ideal für viel beschäftigte Bewohner, die dennoch nicht auf eine stilvolle Außenfläche verzichten möchten. Die sonnige Südausrichtung sorgt zudem für optimale

Lichtverhältnisse und ein angenehmes Ambiente im Freien.

Technik und Energie
Die Immobilie wird über eine umweltschonende Fernwärmeversorgung beheizt. Die moderne technische Ausstattung garantiert energieeffizienten Wohnkomfort. Zudem wird der Zugang sowie das gesamte Grundstück videoüberwacht und an eine Einbruch- sowie Brandmeldeanlage angeschlossen.

Für weitere Informationen wenden Sie sich gern an unsere Immobilienberater.

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

- Satteldach mit hochwertigen Betondachsteinen
- Weiß gestrichene Putzfassade
- Wärmedämmverbundsystem
- Fernwärmeheizung/Flachheizkörper
- Hochwertige Bodenbeläge (Echtholzparkett, Vinyl sowie Feinsteinzeug)
- Großformatige Fensterflächen (tlw. zu öffnen)
- Mehrere hochwertige Bäder (2024 erneuert)
- Klimatisierte Räume
- Erlesene Materialien für hohe Ansprüche
- Neu angelegte Außenanlagen inkl. elektrisch öffnender Toranlage (Satinato-Glas und Videoüberwachung)
- Neue hochwertige Nolte-Einbauküche (Übernahme gegen Abstandszahlung erwünscht)
- Videoüberwachtes Grundstück mit Einbruchmeldeanlage sowie Brandmeldeanlage

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage von Gladbeck, nur wenige Schritte von der Innenstadt entfernt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität – ideal für Familien, Paare und Berufstätige.

Die Gladbecker Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und ärztlicher Versorgung – alles bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser Wohnlage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Zudem profitieren Sie von der Nähe zu den Autobahnen A2, A31 und A52, die eine schnelle Verbindung in die Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bottrop, Gelsenkirchen oder Dorsten ermöglichen.

Für Ausgleich und Erholung sorgt der nahegelegene Wittringer Wald mit seinem weitläufigen Wegenetz und dem historischen Wasserschloss Wittringen – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale, aber ruhige Lage in Gladbeck mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen – ein idealer Wohnort für Menschen, die Komfort, Stil und Lebensqualität zu schätzen wissen.

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 99.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

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

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com