

Gladbeck – Zweckel

Großer Bungalow auf Kaufgrundstück in behüteter Umgebung

VP azonosító: 23075021

360°-Rundgang

**Capital**MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.100 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

www.von-poll.comVÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 786 m²

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Áttekintés

VP azonosító	23075021
Hasznos lakótér	ca. 209 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1974
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2012
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 74 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

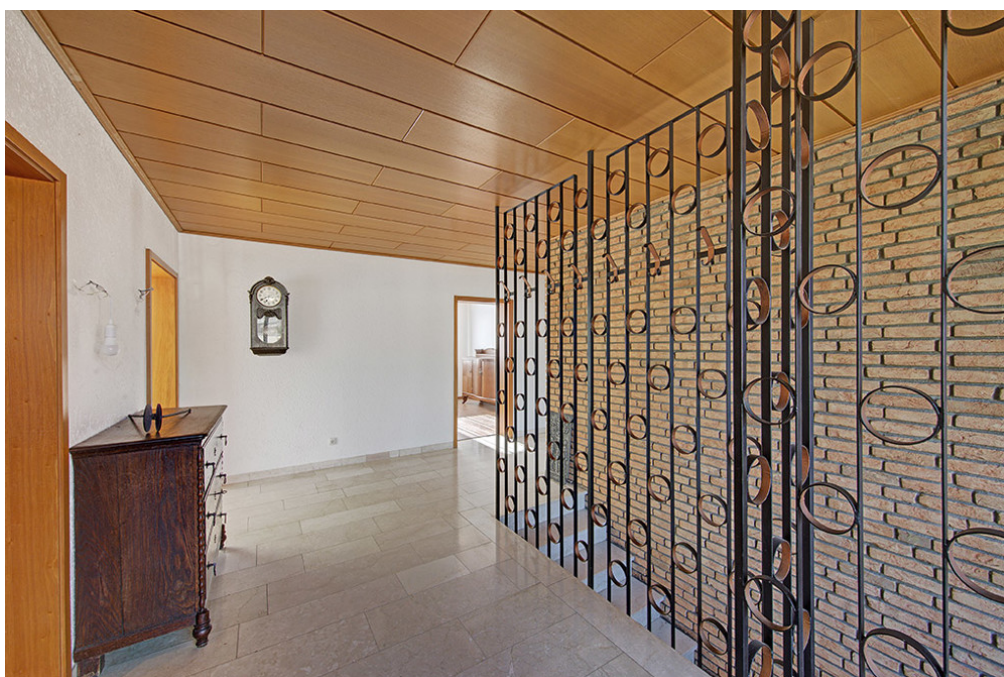
Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	LUFTWP
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	23.10.2033
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	48.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az ingatlan



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

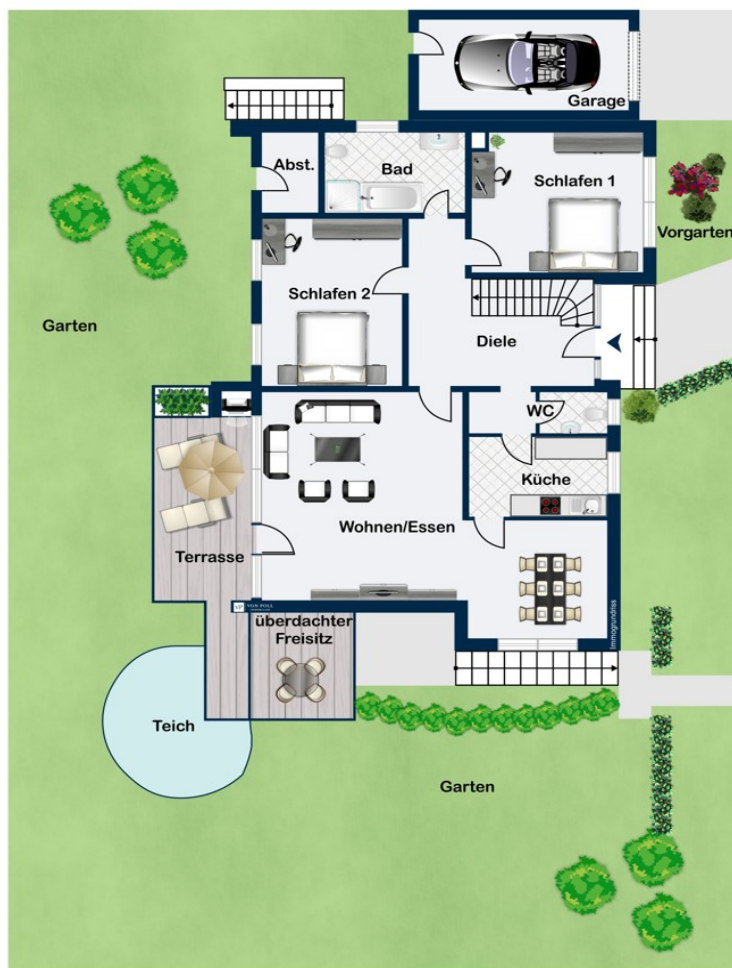
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Minden a helyszínról?

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.

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23075021 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com