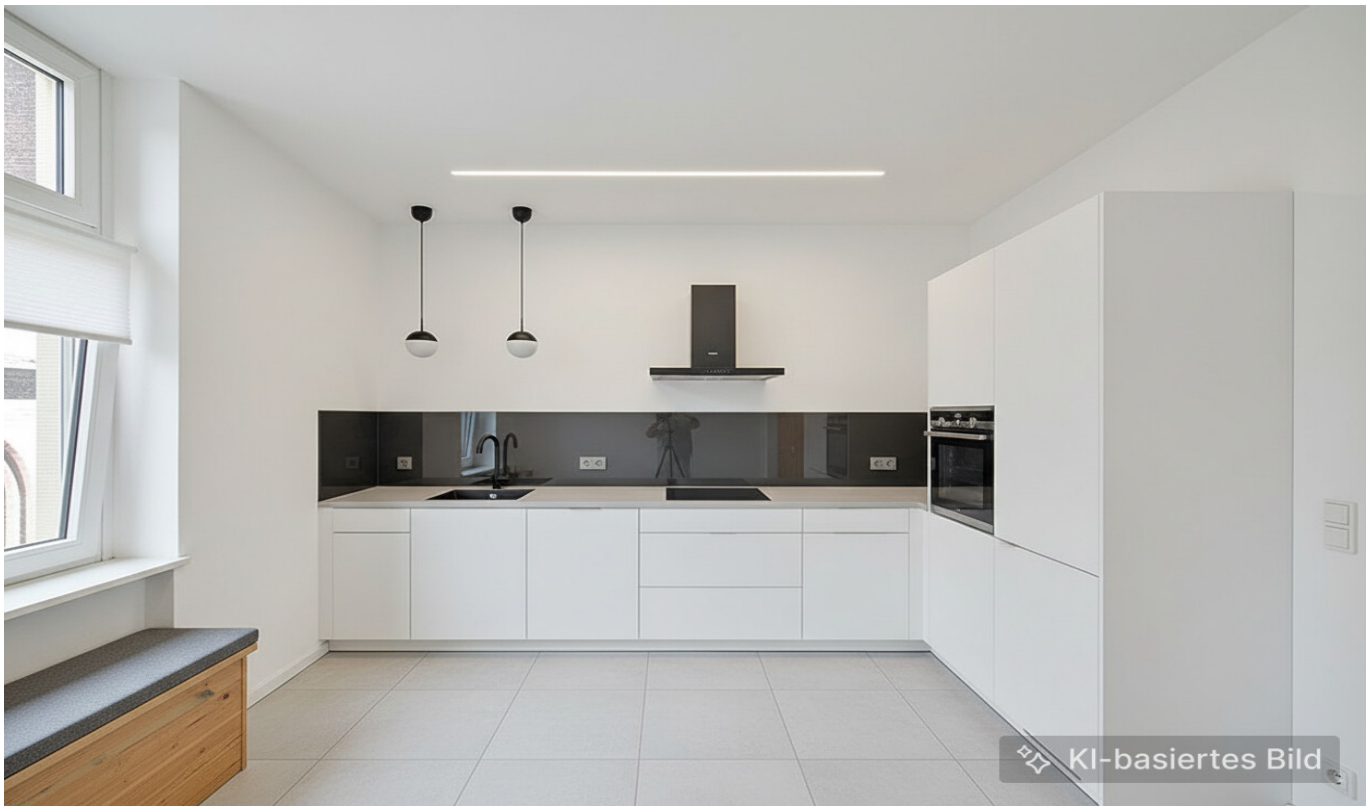
Gladbeck – Gladbeck-Mitte

# Hangulatos, régi épületben épült apartman közvetlenül a Szent Lamberti-templom mellett

***VP azonosító: 25075054***




**VÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,97 m$^2$ • SZOBÁK: 4**

VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25075054 |
| Hasznos lakótér | ca. 102,97 m² |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1926 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 169.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Vendég WC |

VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

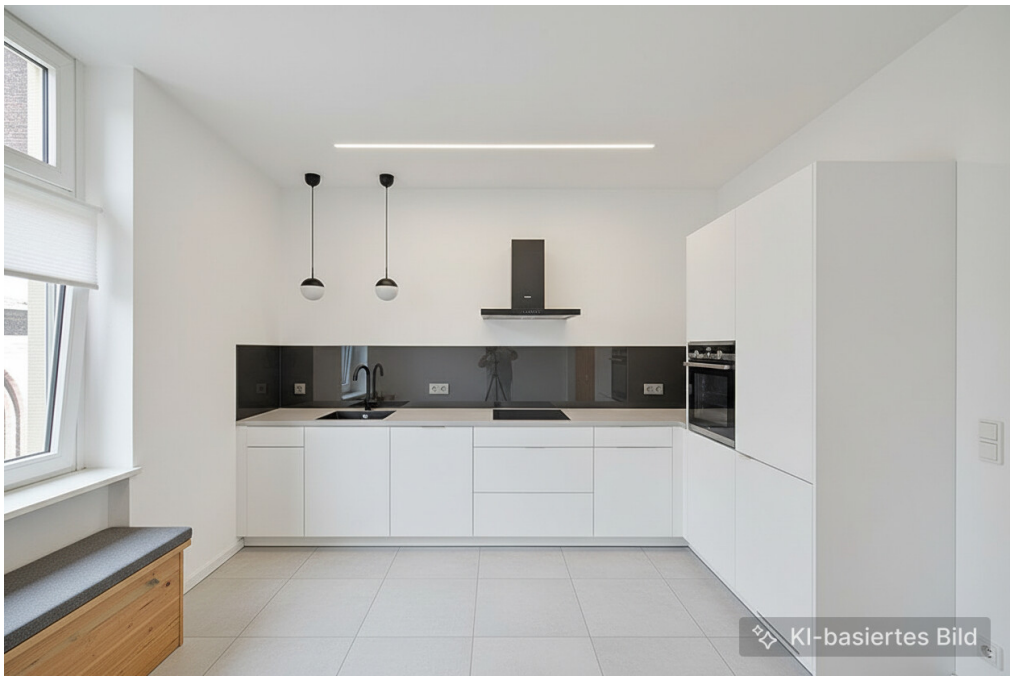
# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Táv |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 06.05.2028 |
| Energiaforrás | Távfutés |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 148.90 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1928 |

**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Az ingatlan

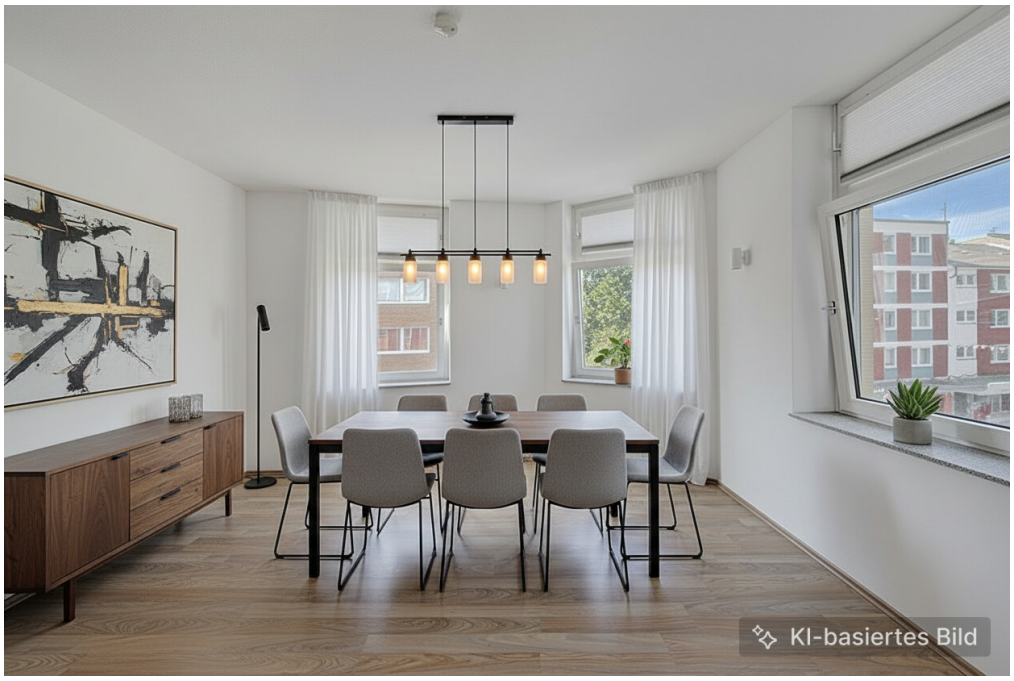


**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Az ingatlan

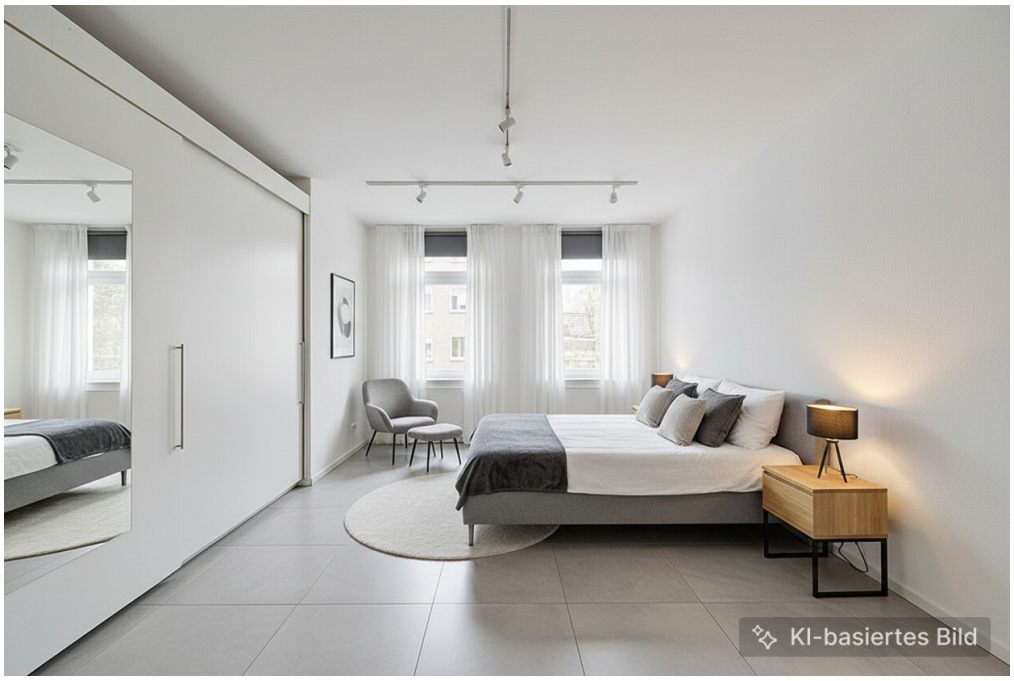


**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# 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 of the World | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

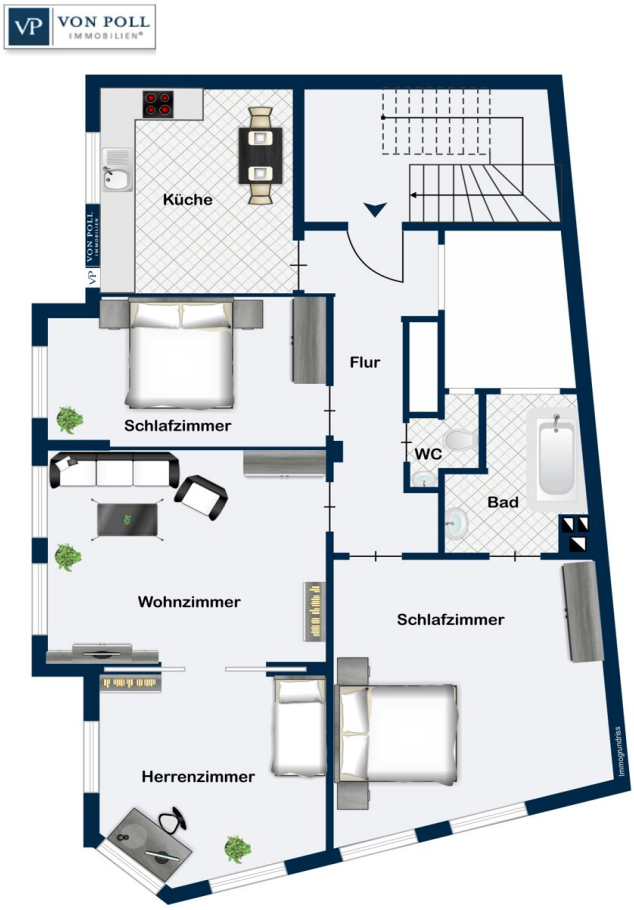
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Alaprajzok




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

VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

# Az elso benyomás

**Ez a tágas, második emeleti lakás lenyugözi a jól megtervezett elrendezését és a világos életterét. Körülbelül négy szobára oszlik, így párok és családok számára ideális feltételeket kínál egy kényelmes otthonhoz, változatos kialakítási lehetoségekkel. A tágas nappali a lakás szívét alkotja, és egy szomszédos piheno- vagy hobbiszobába nyílik. Az integrált reggelizopulttal ez a helyiség tökéletes a családdal és barátokkal való beszélgetésekhez, vagy egyéni hobbik folytatásához. A konyha nagyvonalúan arányos, és boséges helyet kínál egy étkezoasztalnak – ideális központi találkozóhelyként. A világos, kádas fürdoszoba pihenésre csábít, és kellemes, jó közérzetet teremt. Egy felújított vendég-WC is rendelkezésre áll. Egy másik szoba ideálisan alkalmas gyerekszobaként, irodának vagy vendégszobaként, így a lakótér különösen rugalmasan alakítható. A lakás a praktikus alaprajzot magas szintu lakhatási kényelemmel ötvözi – ideális otthon azok számára, akik értékelik a tágas életteret és a sokoldalú felhasználási lehetoségeket. Ingatlantanácsadóink örömmel adnak további információkat és szerveznek személyes megtekintést.**

VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

# Részletes felszereltség

**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**

VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

# Minden a helyszínrol

**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.**

**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# További információ / adatok

**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.**

**VP azonosító: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

# Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Ronny Noy**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

**www.von-poll.com**