

Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Zentral gelegene Wohnung nahe der Innenstadt - ideal für Senioren

VP azonosító: 25075055



www.von-poll.de

VÉTELÁR: 181.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m² • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 578 m²

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Áttekintés

VP azonosító	25075055
Hasznos lakótér	ca. 92 m ²
Szobák	3.5
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1976

Vételár	181.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.04.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	80.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25075055 - 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
IN 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: 25075055 - 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: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Az also benyomás

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet mit rund 92 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einem im Jahr 1976 errichteten Mehrfamilienhaus mit nur rund 8 Wohneinheiten. Die Lage im Hochparterre verbindet bequemen Zugang mit einer angenehmen Wohnsituation.

Die hellen Wohnbereiche dieser schönen Wohnung sind mit edlen Solnhofener Platten ausgestattet, während in den Schlafräumen Teppichböden für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgen. Das Bad ist typischerweise gefliest. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein stimmiges Wohnambiente mit großzügigen Zimmern, einem hellen Tageslichtbad und einer sonnigen Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Die Nähe zur Innenstadt ist ein weiterer Pluspunkt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Senioren oder Paare, die Wert auf kurze Wege und urbanes Leben legen.

Ein zusätzliches Argument: Durch den Verzicht auf einen Fahrstuhl profitieren die Eigentümer von einem vergleichsweise niedrigen Hausgeld.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Részletes felszereltség

GUTE AUSSTATTUNG

- 3,5-Zimmer mit Loggia
- Echtholzzargen und -türen
- Großes Duschbad mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Hochwertige Bodenbeläge (Naturstein und Teppich)
- Fernwärmeheizung mit Heizkörpern (sicher in die Zukunft)

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Minden a helyszínról

Diese Wohnung punktet mit ihrer zentralen Lage im Herzen von Gladbeck-Mitte. Die Fußgängerzone und die Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sind in nur einer Minute zu Fuß erreichbar. Ärzte, Apotheken sowie das St. Barbara-Hospital befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine optimale medizinische Versorgung ist somit gewährleistet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Eine ÖPNV-Haltestelle liegt nur rund 100 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte. Kurze Wege, urbanes Leben und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv.

VP azonosító: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25075055 - 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