

Gladbeck - Zweckel

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential im Dach

VP azonosító: 26075003



VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 414 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

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

VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Áttekintés

VP azonosító	26075003
Hasznos lakótér	ca. 127 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	01.08.2026
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	459.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	72.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



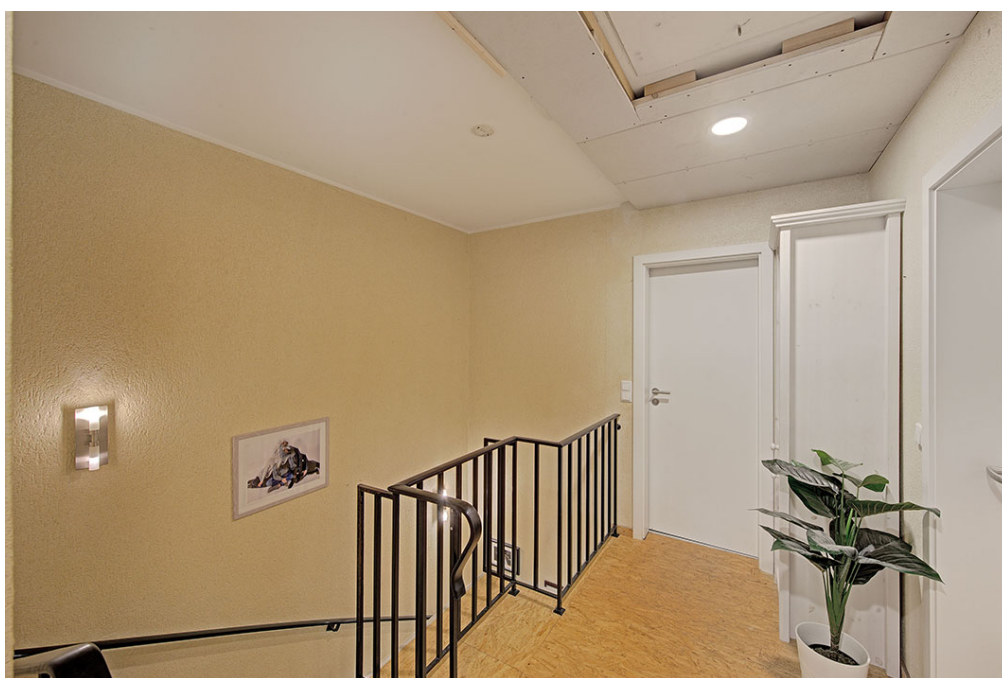
VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075003 - 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

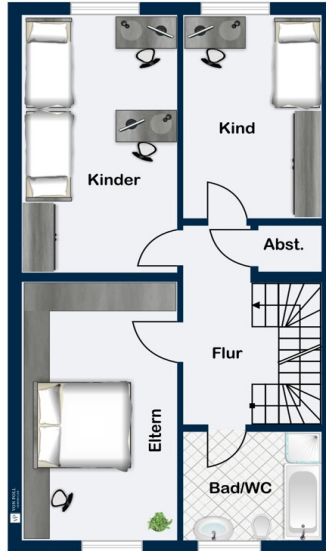
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

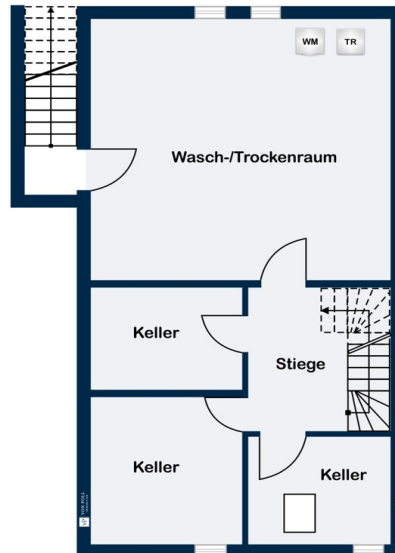
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

VP azonosító: 26075003 - 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: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## **Az elso benyomás**

**Zuhause mit Charme und Perspektive – in Gladbeck-Zweckel**

**Hier erwartet Sie kein Haus „von der Stange“, sondern ein Zuhause mit Charakter, Licht und Großzügigkeit. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einer klassischen, durchdachten Aufteilung und einer Atmosphäre, die man beim Eintreten sofort spürt.**

**Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: viel Tageslicht durch die große Fensterfront zum Garten, ein Kaminofen für gemütliche Abende und ein harmonisches Raumgefühl mit klaren Linien. Die separate Küche ist funktional und gepflegt – ideal für alle, die Kochen als Rückzugsort schätzen.**

**Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das hochwertig modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich stilvoll und zeitgemäß – eine gelungene Verbindung aus Komfort und Eleganz.**

**Besonders attraktiv: Das bereits vorbereitete Dachgeschoss eröffnet wertvolle Ausbaureserven – ideal für ein Studio, Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich. Auch die Realisierung eines zusätzlichen Badezimmers ist hier problemlos darstellbar und schafft weitere Flexibilität für wachsende Ansprüche.**

**Der voll unterkellerte Bereich zeigt sich hell, ordentlich und vielseitig nutzbar – inklusive großzügiger Kellerbar mit angenehmer Deckenhöhe. Der liebevoll angelegte Garten, die Garage direkt am Haus sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden dieses Angebot ab.**

**Ein Zuhause mit Substanz, Entwicklungspotenzial und echter Lebensqualität – perfekt für Familien, die Raum zum Leben und Perspektive für die Zukunft suchen.**

**VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## **Részletes felszereltség**

### **GUTE AUSSTATTUNG**

- **Glasierte Dachsteine (schwarz) 2020 inkl. Wärmedämmung**
- **3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollläden im Erdgeschoss**
- **Modernisiertes Gäste-WC und Bad mit Lack-Spanndecke**
- **Verschiedene Bodenbeläge (Feinsteinzeug, Fliesen, Terrazzo, Holzböden, etc.)**
- **Drei schöne Schlafzimmer im Obergeschoss**
- **Halb offene Küche mit Einbauküche (Übernahme optional)**
- **volle Unterkellerung mit genialer Kellerbar**
- **Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und Flachheizkörpern**
- **Glasfaserausbau bereits in Planung (ca. 2027)**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoss (gedämmt, Estrich, Fenster)**
- **Hübsche Terrasse mit großer, elektrischer Markise**
- **Einzelgarage mit elektr. Stahlschwingtor und Stellplatz**

**VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## **Minden a helyszínrol**

**Diese Immobilie befindet sich im Gladbecker Stadtteil Zweckel – einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage im Norden von Gladbeck.**

**Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend verkehrsberuhigte Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung.**

**Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Supermärkte befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Familien.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A31 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gelsenkirchen, Bottrop, Dorsten und Oberhausen sowie der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr.**

**Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünflächen, Waldgebiete und Sportanlagen. Auch das beliebte Naherholungsgebiet rund um den Wittringer Wald mit Schloss Wittringen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.**

**Insgesamt handelt es sich um eine solide, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und hervorragender regionaler Verkehrsanbindung.**

**VP azonosító: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## **További információ / adatok**

**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: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## **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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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