

Gladbeck

# Modernisierte Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garage – Stadtnahe Lage mit Wohlfühlfaktor

**CODICE OGGETTO: 25227490**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,41 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25227490	Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Superficie netta	ca. 71,41 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1981		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

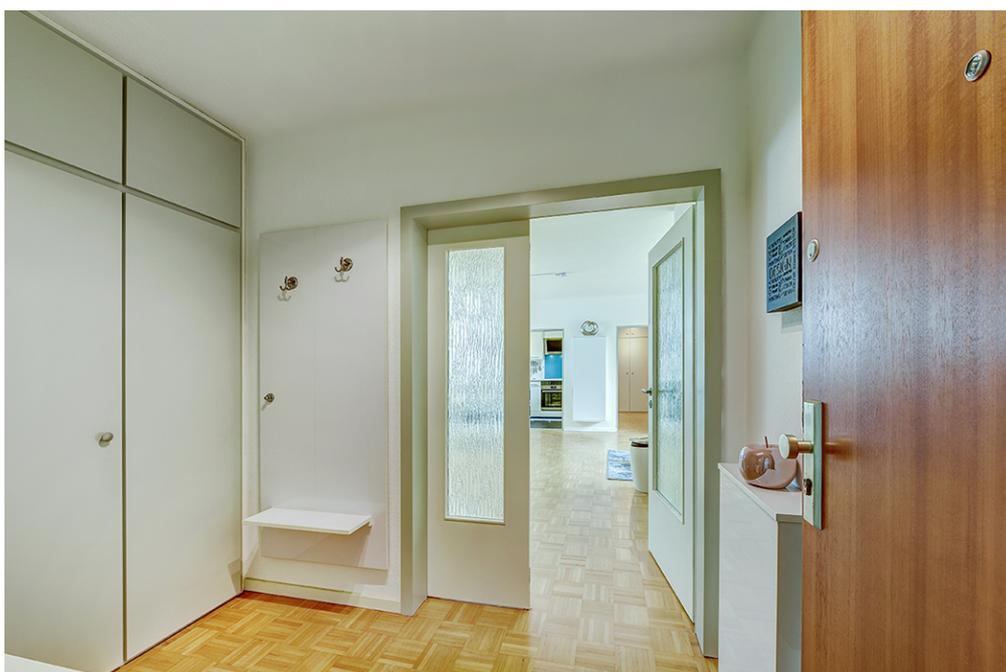
CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.02.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



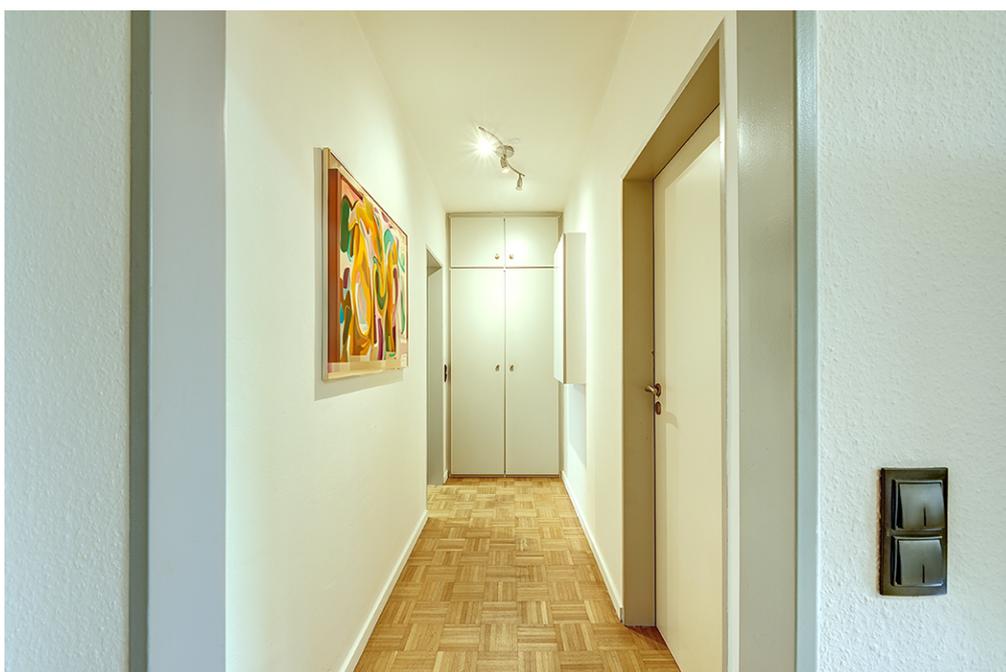
CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Una prima impressione

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 8-Familienhaus in begehrter, stadtnaher Lage und bietet auf ca. 71 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept sowie zahlreiche Highlights für anspruchsvolle Eigentümer.

Der großzügige Eingangsbereich beeindruckt durch seine Geräumigkeit und bietet dank eines integrierten Einbauschranks ausreichend Stauraum für Alltagsutensilien. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine kleine, praktische Küche ist funktional integriert und rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die mit ihrem außergewöhnlichen Ausblick ins Grüne und ausreichend Platz für Mobiliar zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Vom Wohnraum aus führt eine kleine Diele in das moderne Tageslichtbad, welches über eine große, ebenerdige Dusche verfügt und Komfort und Funktionalität vereint. Das gut geschnittene Schlafzimmer befindet sich auf der ruhigen Rückseite des Hauses mit Blick ins Grüne. Die Diele bietet durch einen Einbauschränk zusätzlichen Stauraum sowie praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der viel Stauraum für saisonale Gegenstände oder Haushaltsutensilien bietet. Im Keller befinden sich außerdem ein gemeinschaftlicher Waschkraum mit eigenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Trockenraum.

Eine Garage, die sich hinter dem Haus auf einem gepflegten Garagenhof befindet, rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die gesamte Wohnanlage inklusive Außenbereich ist äußerst gepflegt. Diese Immobilie ist für alle, die eine moderne, komfortable Wohnung in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage suchen.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie derzeit vermietet ist. Die Mieteinnahmen betragen für Wohnung und Garage monatlich 595€ + 365€ Nebenkosten.

**CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Gladbeck zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und grünen Erholungsflächen aus. Besonders hervorzuheben sind das Freibad und der Nordpark, die zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten. Der Nordpark lädt mit seinen gepflegten Grünflächen, Spazierwegen und Spielplätzen Familien und Naturliebhaber zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut, sodass Sie bequem und schnell in die Innenstadt von Gladbeck sowie in umliegende Städte gelangen können. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, sodass der tägliche Einkauf unkompliziert erledigt werden kann.

Für Familien und Schüler gibt es im Stadtteil verschiedene Schulen, die eine gute Bildung in der Nähe gewährleisten. Zudem sorgen die vielfältigen Freizeitangebote, darunter auch der Freizeitpark, für abwechslungsreiche Unterhaltung für Jung und Alt.

Insgesamt bietet Gladbeck eine lebenswerte Umgebung mit einer schönen Kombination aus Natur, Freizeit, guter Infrastruktur und einer freundlichen Nachbarschaft – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in einer lebendigen Gemeinschaft schätzen.

**CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 93.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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