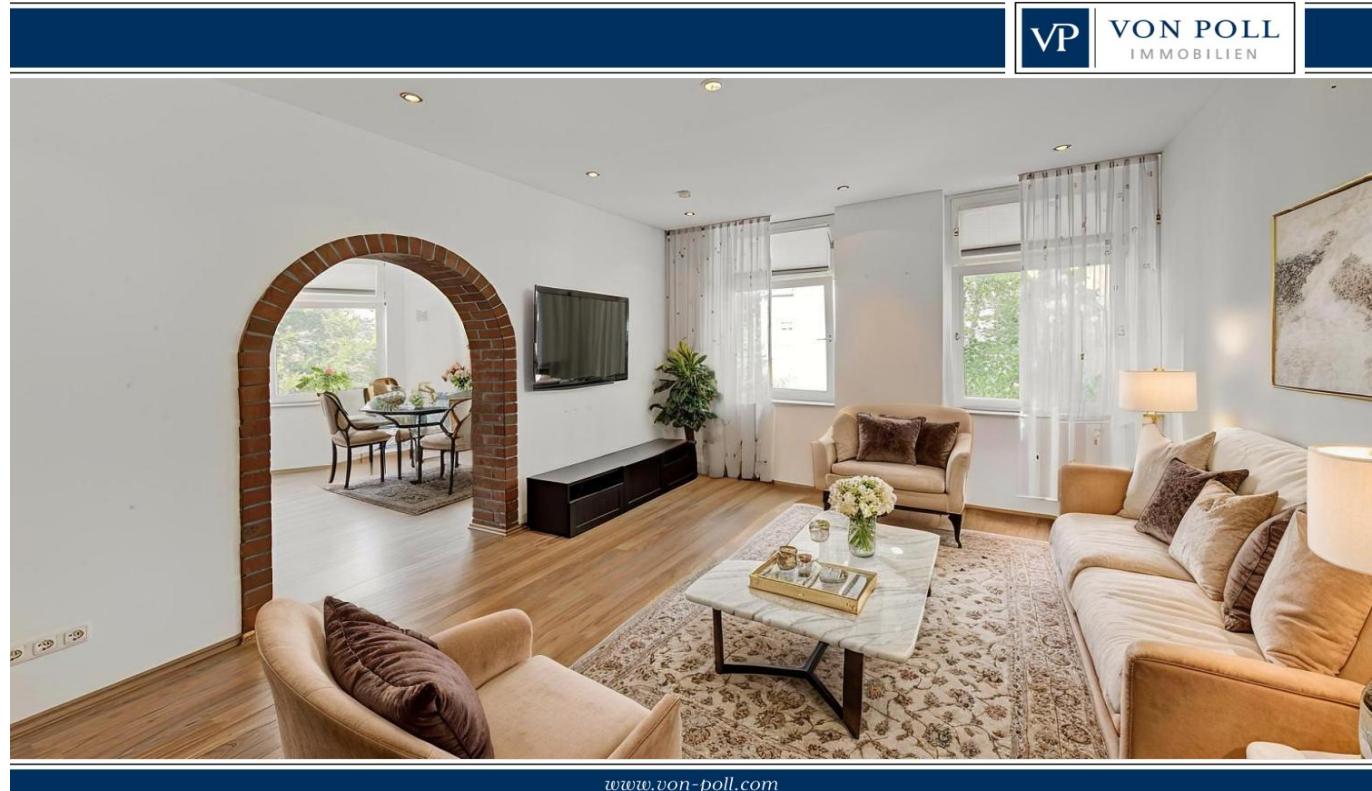


Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Accogliente appartamento in un edificio antico proprio accanto alla chiesa di San Lamberti

**Codice oggetto: 25075054**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,97 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075054	Prezzo d'acquisto	185.000 EUR
Superficie netta	ca. 102,97 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio
Anno di costruzione	1926		

Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



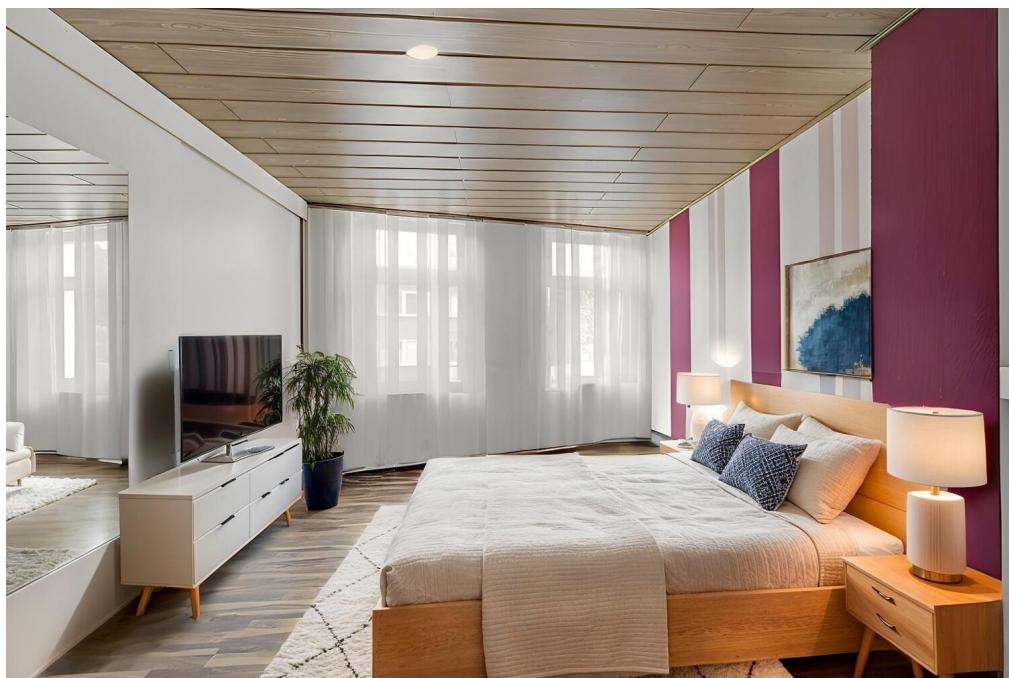
Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento al secondo piano colpisce per la sua disposizione ben progettata e gli spazi abitativi luminosi. Distribuito su circa quattro stanze, offre a coppie e famiglie le condizioni ideali per una casa confortevole con diverse possibilità di design. L'ampio soggiorno costituisce il cuore dell'appartamento e si apre su una sala ricreativa o hobby adiacente. Con il suo bancone per la colazione integrato, questa zona è perfetta per socializzare con la famiglia e gli amici o come rifugio per i propri hobby. La cucina è spaziosa e offre ampio spazio per un tavolo da pranzo, ideale come luogo di ritrovo centrale. Il luminoso bagno con vasca invita al relax e crea un'atmosfera piacevole e di benessere. È disponibile anche un bagno per gli ospiti ristrutturato. Un'altra stanza è ideale come camera dei bambini, ufficio o camera degli ospiti, rendendo lo spazio abitativo particolarmente flessibile. L'appartamento combina una planimetria pratica con un elevato comfort abitativo: una casa ideale per chi apprezza spazi ampi e opzioni di utilizzo versatili. I nostri consulenti immobiliari saranno lieti di fornire ulteriori informazioni e di organizzare una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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