

Gladbeck - Zweckel

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential im Dach

*Número da propriedade: 26075003*



**PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 127 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 414 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26075003	Preço de compra	459.000 EUR
Área	ca. 127 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.08.2026	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	72.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.04.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

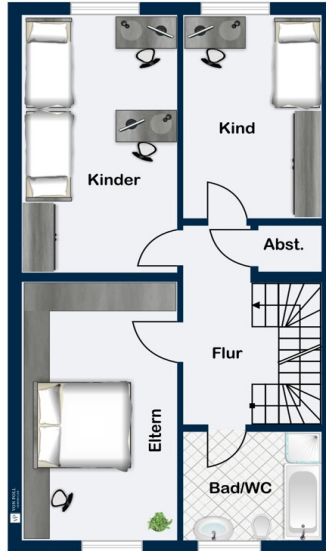
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

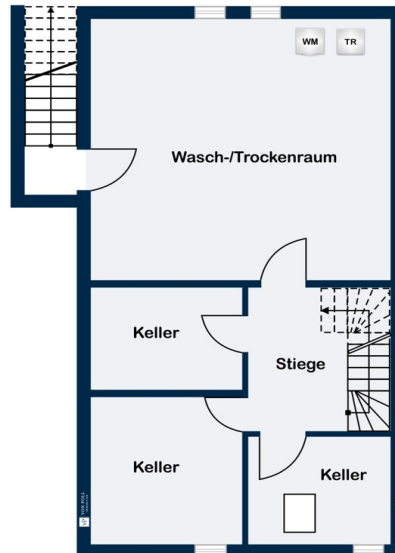
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Detalhes do equipamento

### 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

**Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Outras informações

**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 vorbehalten 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.

**Número da propriedade: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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