

Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

# Modernisierte Maisonettewohnung mit charmanter Aufteilung

*Número da propriedade: 26075004*



**PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

- 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: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26075004	Preço de compra	210.000 EUR
Área	ca. 83 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1982	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.06.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

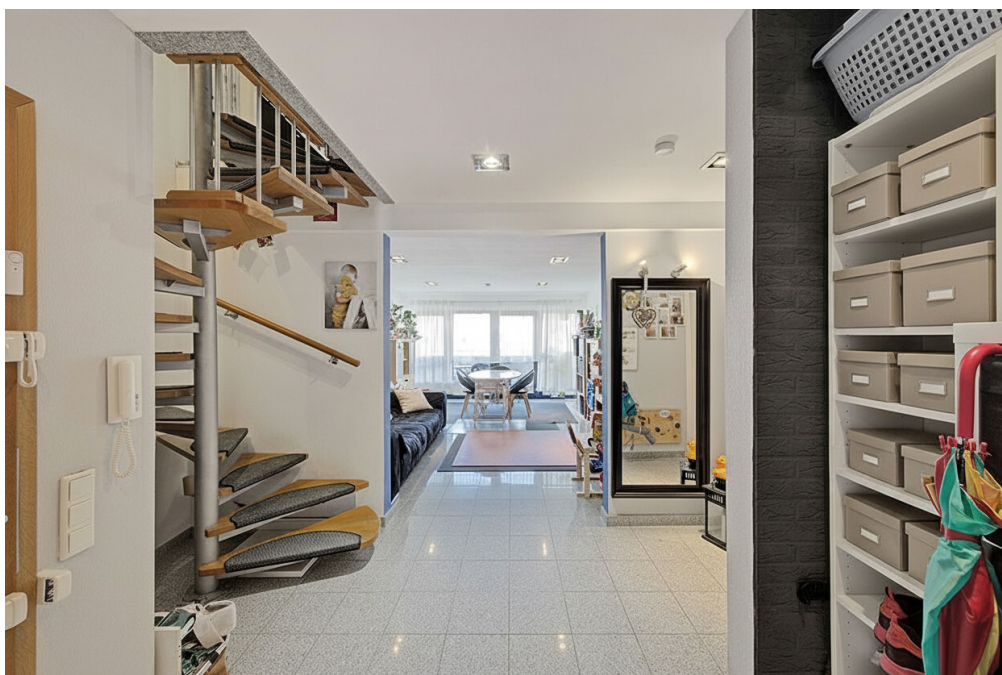
Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



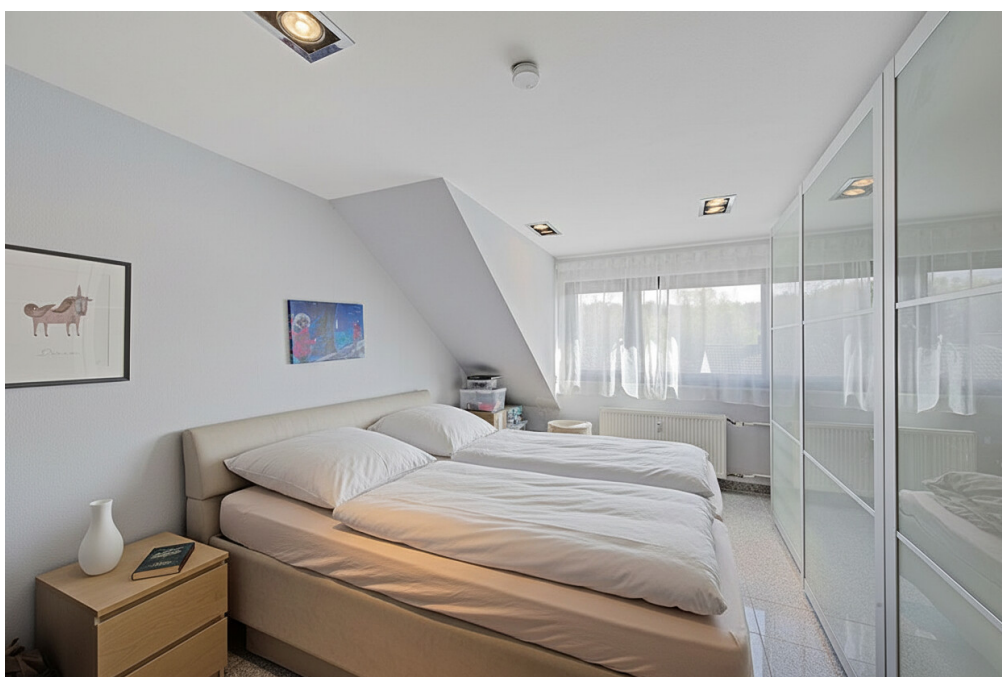
Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## 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

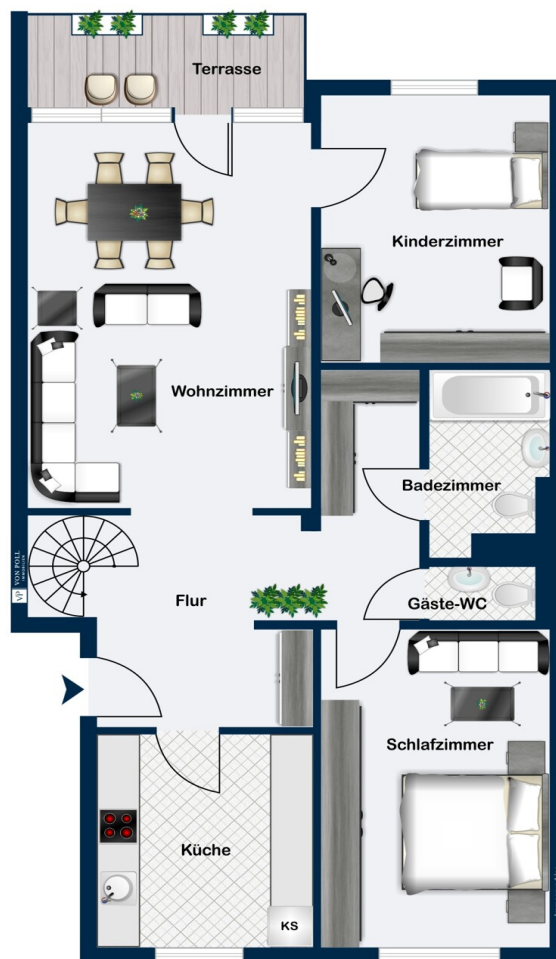
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

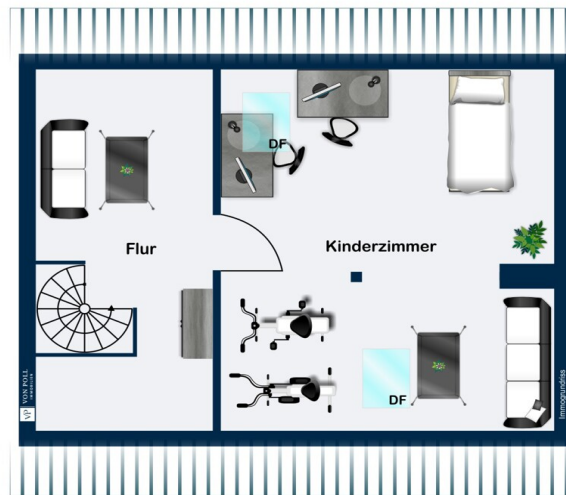
Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## 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: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf**

## Uma primeira impressão

Diese charmante Eigentumswohnung in Gladbeck überzeugt durch ihren besonderen Grundriss, die gelungene Raumaufteilung sowie den zusätzlichen, ausgebauten Spitzboden mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich als attraktive Dachgeschosswohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und freundliche Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Einrichtung. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Kinderzimmer nutzen lässt.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine solide Basis für zeitgemäßes Wohnen. Ergänzend steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der ausgebaute Spitzboden, der über

eine schicke Treppe erreichbar ist. Hier befindet sich ein zusätzliches Büro, das sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Darüber hinaus bietet diese Ebene flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Rückzugsort oder zusätzlicher Stauraum.

Ein Stellplatz am Haus vervollständigt dieses Angebot.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und vielseitig nutzbare Eigentumswohnung mit besonderem Charme, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Option darstellt.

**Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf**

## Detalhes do equipamento

- Gepflegte Fassade
- Gepflegte Aussenanlagen
- Fliesen- und Laminatboden
- Modernisiertes Bad (2016)
- Gas-Zentralheizung (aus 2007)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (aus 2020 u. 2023)
- Spitzboden zur alleinigen Nutzung
- Allgemeine und private Kellerräume
- Schöne Loggia
- Stellplatz am Haus

**Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf**

## Tudo sobre a localização

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Lage von Gladbeck, an der Landstraße 222, die eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Nachbarstädte gewährleistet. Die Mikrolage überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen, insbesondere die A2 und A52, sind die Städte Gelsenkirchen, Essen und Bottrop schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet eine bequeme Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung an. Parks, Spazierwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage, die sowohl durch ihre zentrale Erreichbarkeit als auch durch ihre gewachsene Infrastruktur überzeugt – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf**

## 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 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.

Número da propriedade: 26075004 - 45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck - Butendorf

## 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)