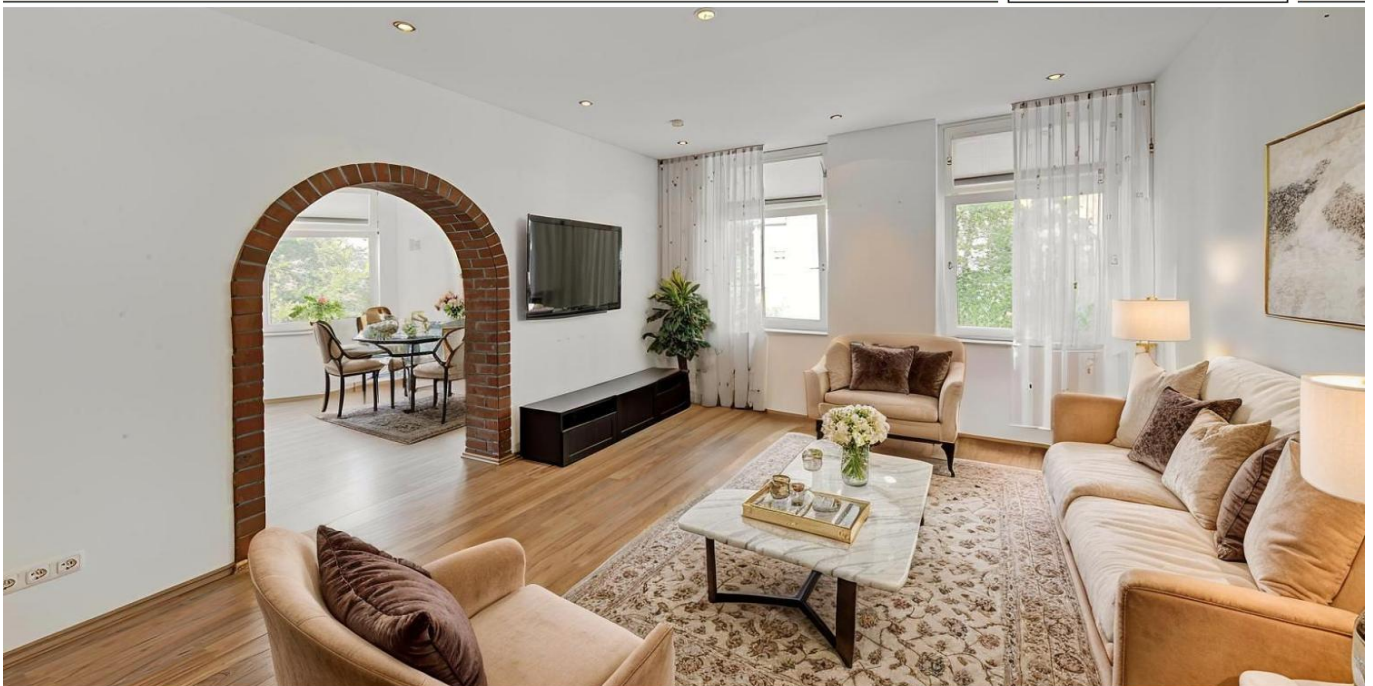


Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Gemütliche Altbauwohnung direkt an der Lamberti-Kirche

????????? ??????????: 25075054



www.von-poll.com

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 102,97 m² • ??????: 4

??????? ???????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25075054	????? ???????	185.000 EUR
???????????	ca. 102,97 m ²	???????????	???????
?????????	4	???????????	Käuferprovision
???????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ??????????????	1926	?????????	Kaufpreises
		???????????	???????
		???????????	
		?????????	WC ????????????

???????? ??????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	148.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.05.2028	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	???????? ??????? ?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1928

??????? ?????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ????????



???????? ?????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ?????????



???????? ???????? : 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ????????



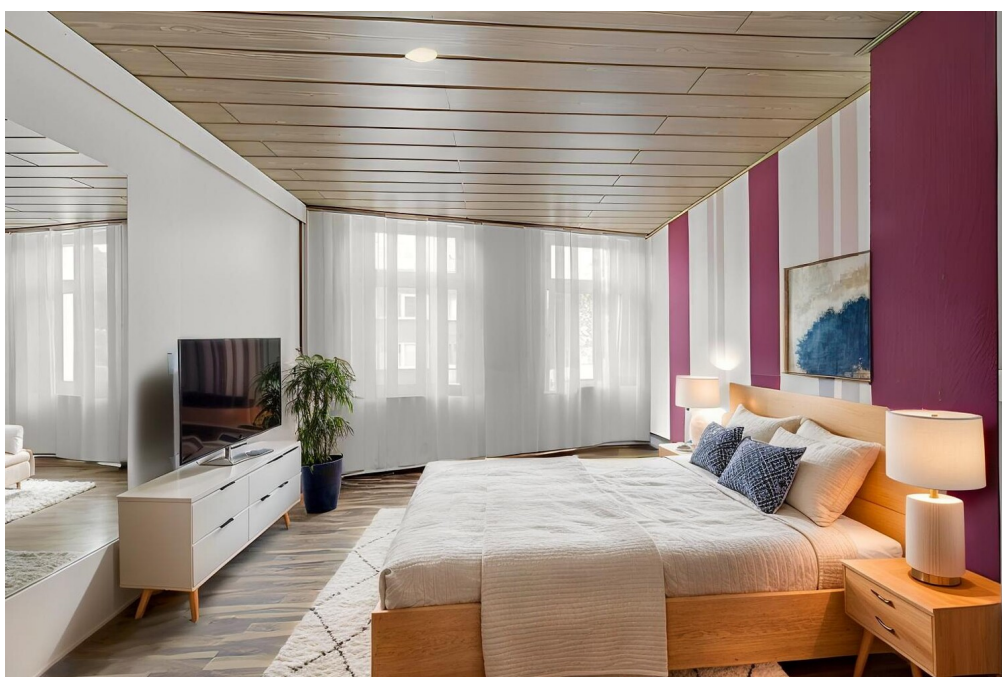
???????? ??: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????



???????? ?????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????



???????? ??????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ?????????



???????? ?????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ????????



???????? ?????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ?????????



???????? ?????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ???????



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

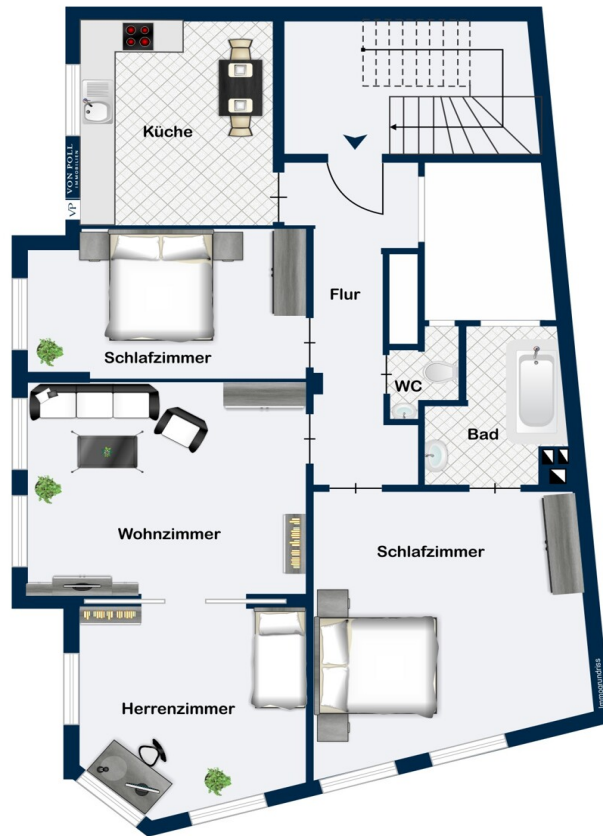
???????? ??????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

?? ?????????



???????? ?????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Auf rund vier Zimmer verteilt, bietet sie Paaren wie auch Familien ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zu einem angrenzenden Freizeit- bzw. Hobbyraum. Mit seiner integrierten Theke eignet sich dieser Bereich perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als Rückzugsort für individuelle Hobbys.

Die Küche präsentiert sich großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für einen Esstisch – ideal als zentraler Treffpunkt im Alltag.

Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein und schafft ein angenehmes Wohlfühlambiente. Ergänzend steht ein renoviertes Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer eignet sich optimal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und macht das Raumangebot besonders flexibel.

Die Wohnung vereint praktische Grundrissgestaltung mit einem hohen Maß an Wohnkomfort – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen Ihnen unsere Immobilienberater gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ???????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25075054 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com