

Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Zentral gelegene Wohnung nahe der Innenstadt - ideal für Senioren

Codice oggetto: 25075055



www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 181.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 578 m²

Codice oggetto: 25075055 - 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: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075055
Superficie netta	ca. 92 m²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976

Prezzo d'acquisto	181.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	80.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Planimetrie



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: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Una prima impressione

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet mit rund 92 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einem im Jahr 1976 errichteten Mehrfamilienhaus mit nur rund 8 Wohneinheiten. Die Lage im Hochparterre verbindet bequemen Zugang mit einer angenehmen Wohnsituation.

Die hellen Wohnbereiche dieser schönen Wohnung sind mit edlen Solnhofener Platten ausgestattet, während in den Schlafräumen Teppichböden für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgen. Das Bad ist typischerweise gefliest. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein stimmiges Wohnambiente mit großzügigen Zimmern, einem hellen Tageslichtbad und einer sonnigen Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Die Nähe zur Innenstadt ist ein weiterer Pluspunkt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Senioren oder Paare, die Wert auf kurze Wege und urbanes Leben legen.

Ein zusätzliches Argument: Durch den Verzicht auf einen Fahrstuhl profitieren die Eigentümer von einem vergleichsweise niedrigen Hausgeld.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Dettagli dei servizi

GUTE AUSSTATTUNG

- 3,5-Zimmer mit Loggia
- Echtholzzargen und -türen
- Großes Duschbad mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Hochwertige Bodenbeläge (Naturstein und Teppich)
- Fernwärmeheizung mit Heizkörpern (sicher in die Zukunft)

Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung punktet mit ihrer zentralen Lage im Herzen von Gladbeck-Mitte. Die Fußgängerzone und die Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sind in nur einer Minute zu Fuß erreichbar. Ärzte, Apotheken sowie das St. Barbara-Hospital befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine optimale medizinische Versorgung ist somit gewährleistet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Eine ÖPNV-Haltestelle liegt nur rund 100 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte. Kurze Wege, urbanes Leben und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv.

Codice oggetto: 25075055 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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 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.

Codice oggetto: 25075055 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com