

Gladbeck – Zweckel

# Repräsentatives Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf Traumgrundstück

Objektnummer: 24075049

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.306 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24075049
Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	235.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



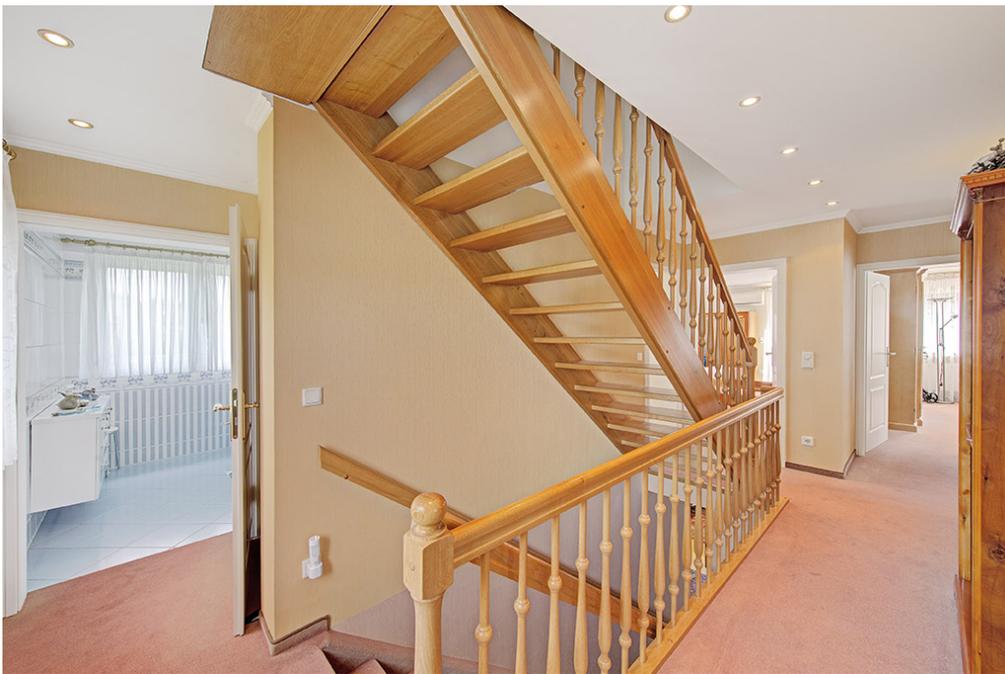
Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



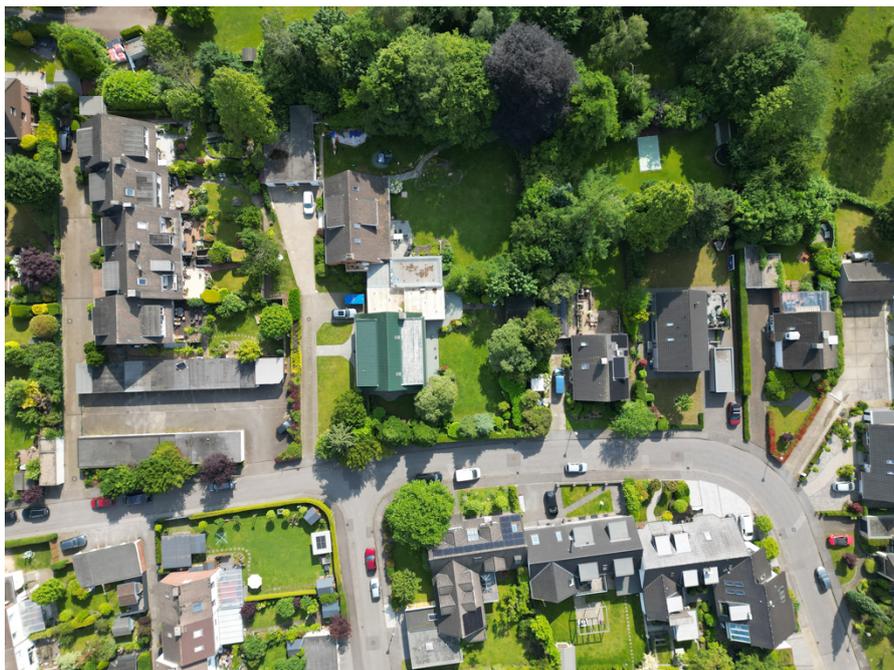
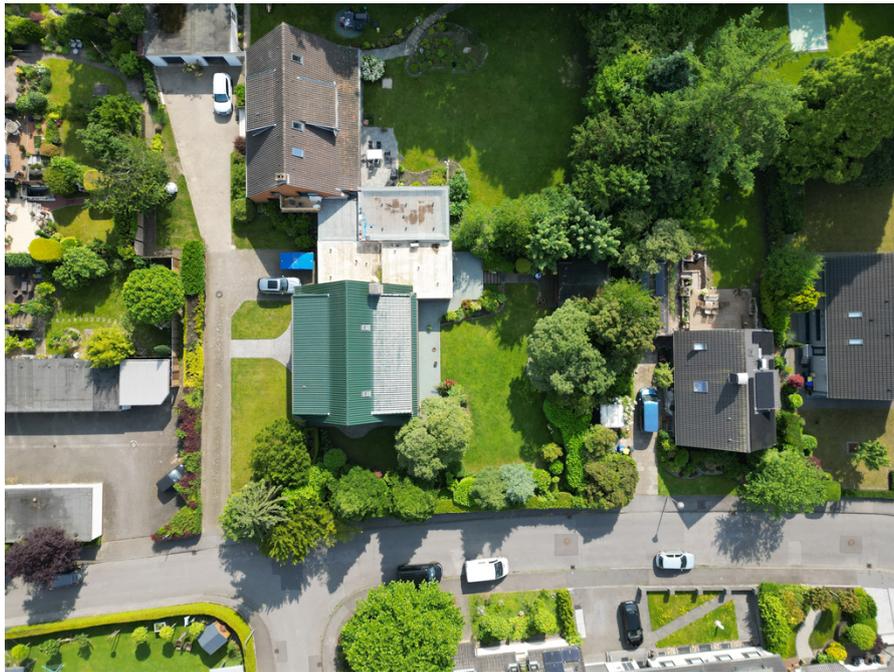
Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Die Immobilie

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**

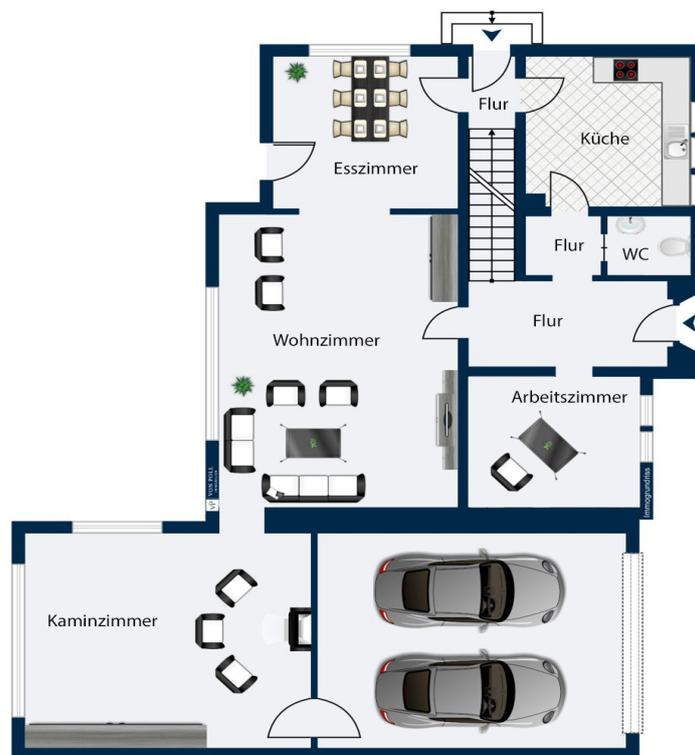
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

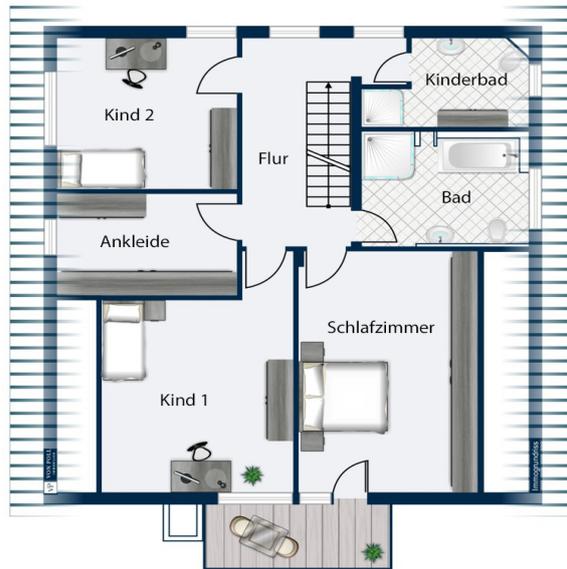
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

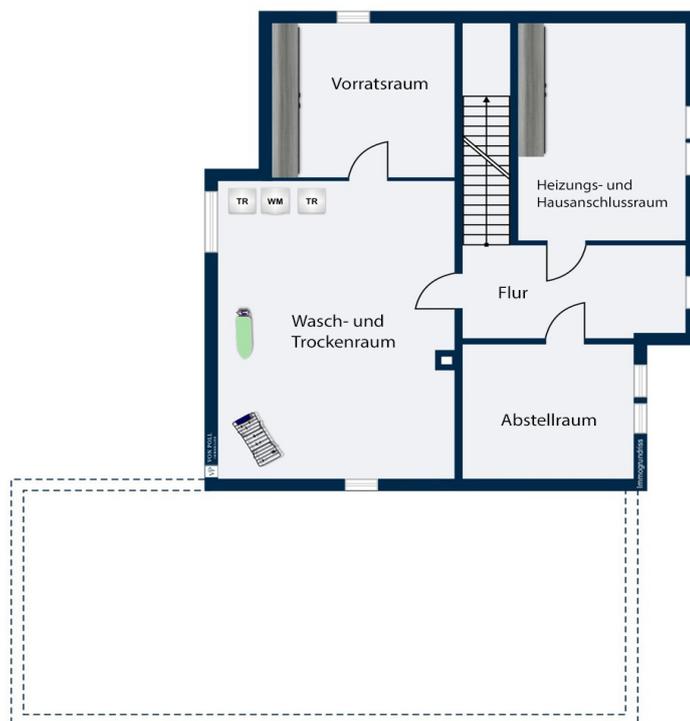
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein repräsentatives Einfamilienhaus in erstklassiger Lage von Gladbeck-Zweckel. Das im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtete 1,5-geschossige Wohngebäude bietet großzügige 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem herrlichen 1.300 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück mit optimaler Südausrichtung und privater Grundstückszufahrt. \*\*\*Sonne satt den ganzen Tag\*\*\* Die überdurchschnittlich gepflegte und mit erlesenen Materialien ausgestattete Immobilie ist bereits frei und kann kurzfristig übernommen werden. Zum Angebot gehören außerdem eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Wohnhaus sowie ein separater Seiteneingang. Für Finanzierungsanfragen und Vergleichsangebote wenden Sie sich bitte an unsere Experten bei VON POLL FINANCE. Wir stellen gerne den Kontakt für Sie her.

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Ausstattung und Details

### GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Wärmedämmtes Satteldach mit glasierten Tondachziegeln (2003)
- XXL-Gaube über beinahe die gesamte Breite des Hauses (2003)
- Aluminiumfenster (1993) mit Sicherheitsglas und elektrisch betriebenen Rollläden
- Klinkerfassade
- Fernwärmeheizung mit Vollservice-Vertrag
- Parkett- und Fliesenböden
- Echtholztüren und -zargen
- Hochwertige Bäder mit Tageslicht
- Kaminzimmer und Dachgeschoss vollständig klimatisiert, die übrigen Räume vorbereitet
- Offener Kamin mit Kassetteneinsatz
- Sauna
- Überdachter Freisitz
- Große Markise an der Südterrasse
- Massive Gartenhütte (sehr hochwertig)
- Private Zufahrt
- Echte Doppelgarage mit Sektionaltor
- Stellplätze vor der Garage

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Alles zum Standort

Diese vorzügliche Immobilie befindet sich in ruhiger und beehrter Lage von Gladbeck im Stadtteil Zweckel. Das Haus liegt am Rande einer kleinen Wohnsiedlung und verfügt über ca. 1.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. KAUFGRUNDSTÜCK Die Terrasse des Grundstücks ist perfekt Richtung Süden ausgerichtet und lädt auch am späten Abend zu ungestörten Stunden ein. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Innenstadt Gladbecks erreichen Sie ebenfalls binnen weniger Fahrminuten. Die nächstgelegenen Auffahrten zu den Autobahnen A31, A2 sowie A52 sind ebenso innerhalb von 10 Minuten erreichbar wie die Innenstadt von Buer. Die A31 bietet eine direkte Verbindung Richtung Norden und Süden, während die A2 eine wichtige Ost-West-Achse darstellt. Die A52 verbindet die Region zudem mit den umliegenden Großstädten. Vertrauenswürdige Kindergärten und angenehme Grundschulen befinden sich nahezu fußläufig in der Nähe. Weiterführende Schulen sind im Stadtzentrum ebenfalls vorhanden, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24075049 - 45966 Gladbeck – Zweckel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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