

Gladbeck – Zweckel

Praktisches Dreifamilienhaus mit schicker Eigentümerwohnung

Objektnummer: 24075047



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Auf einen Blick

Objektnummer	24075047
Wohnfläche	ca. 253 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1973

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil
Energieausweis gültig bis	21.06.2032
Befeuierung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Ein erster Eindruck

Hiermit präsentieren wir Ihnen ein modernisiertes Dreifamilienhaus in zweiter Reihe, das im Jahr 1973 in konventioneller Bauweise errichtet wurde. Das Wohngebäude umfasst drei Wohneinheiten: eine Maisonette-Wohnung über zwei Etagen im Erdgeschoss, ein kleineres Apartment im Obergeschoss und eine großzügige Wohnung im Dachgeschoss mit Fernblick. *** Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 24.500 EURO *** Das Objekt befindet sich hinter einem Wohn- und Geschäftshaus in der Voßstraße und bietet eine angenehme Stellplatzfläche vor dem Haus, wobei die seitlichen Stellplätze sogar überdacht sind. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Erdgeschosswohnung, die als Maisonette ideal für den zukünftigen Eigentümer geeignet ist. Diese Einheit umfasst auch einen hübschen Garten mit Terrasse sowie einen seitlich gelegenen Wintergarten, der die Vorderseite des Gebäudes mit dem Garten verbindet. Aktuell sind sowohl die Erdgeschosswohnung als auch das Apartment im Obergeschoss vermietet. Im Gegensatz dazu wird die Dachgeschosswohnung in Kürze frei und steht für einen Einzug oder eine Neuvermietung zur Verfügung. Obwohl bereits wesentliche Bestandteile der Immobilie modernisiert wurden, sind insbesondere Pflege- und teilweise Instandsetzungsarbeiten notwendig, um den vollen Wert der Immobilie zu erhalten. Für weitere Informationen und attraktive Finanzierungsangebote wenden Sie sich bitte nach einer schriftlichen Anfrage an unsere Geschäftsstelle in Gelsenkirchen-Buer.

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Ausstattung und Details

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Fernwärmestation im Eigentum des Versorgers (kein Wartungsaufwand)
- Massives Treppenhaus
- innenliegende Garage mit Sektionaltor
- und Vieles mehr

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im verkehrsmäßig ideal gelegenen Gladbecker Stadtteil Zweckel. Auffahrten zu Bundesautobahnen und Bundesstraßen und somit in sämtliche Richtungen der Republik sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und auch Fernverbindungen sind in angemessener Zeit zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind binnen wenigen Minuten auch fußläufig vorhanden und auch größere Erledigungen sind in den angrenzenden Städten sehr gut möglich.

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 132.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

Objektnummer: 24075047 - 45966 Gladbeck – Zweckel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com