

Gladbeck – Rentfort-Nord

# Familienraum auf zwei Etagen mit hübschem Garten in beliebter Lage

**CODICE OGGETTO: 25075006**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

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

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 321 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

- 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: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25075006
Superficie netta	ca. 148 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	159.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.05.2027	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968



CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

## 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**

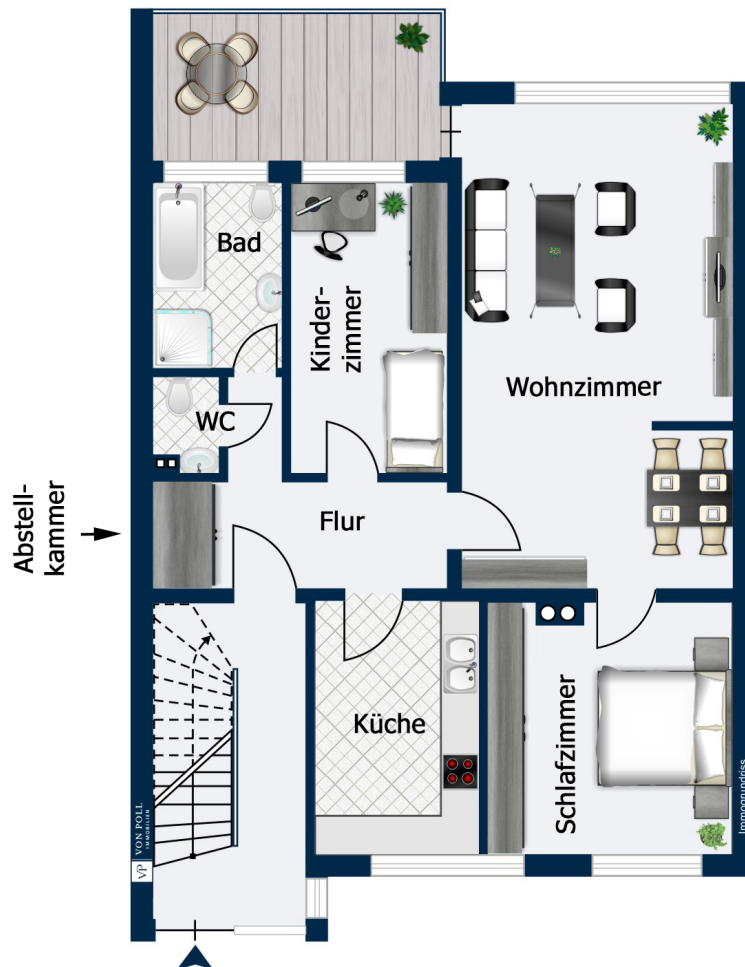
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

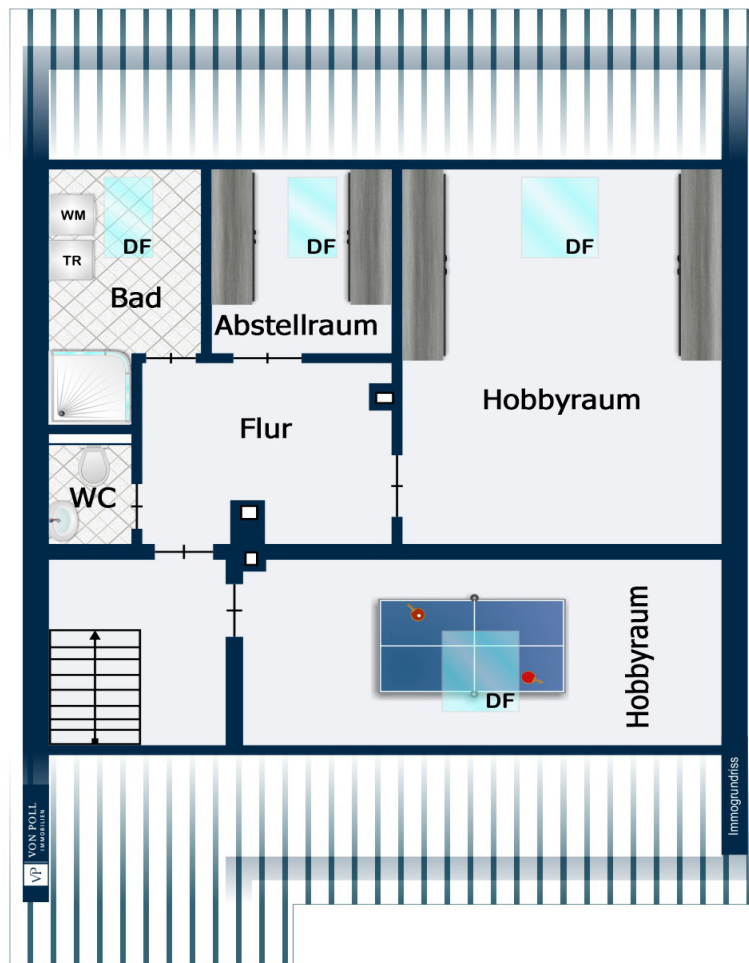
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

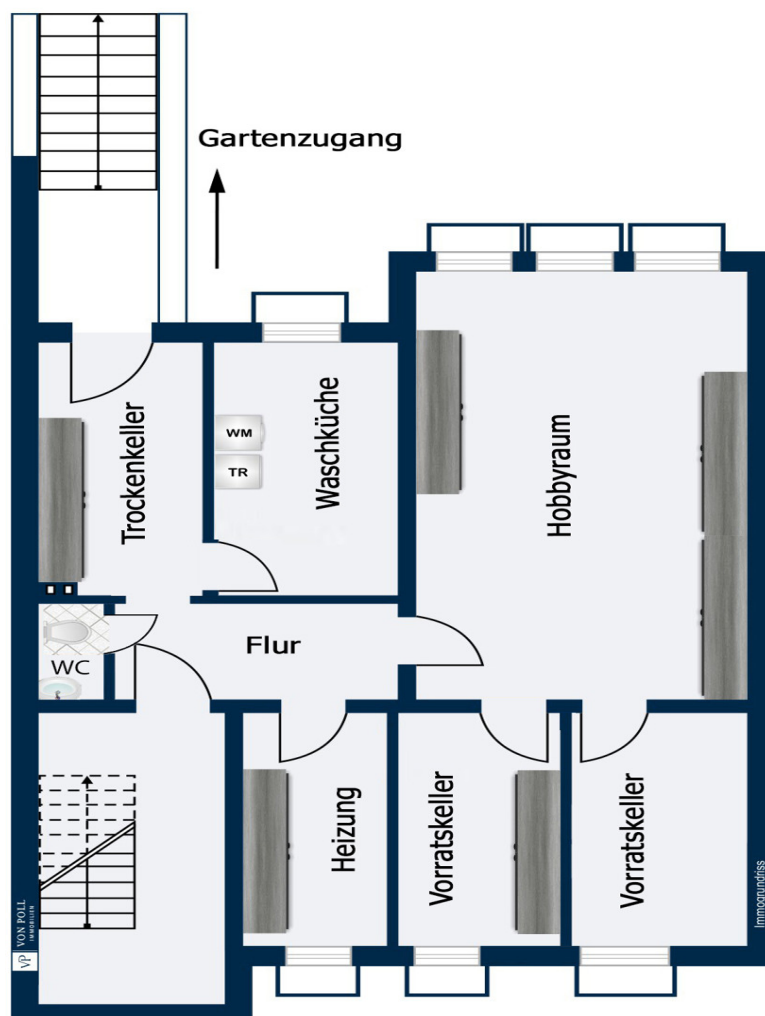
CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord

# 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: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein im Jahre 1968 in massiver Bauweise erstelltes und bis heute sehr gepflegtes Reihenhaus, in bevorzugter Lage. Ihr neues Zuhause erstreckt sich über ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss sowie über ca. 31 m<sup>2</sup> Fläche im ausgebauten Dachgeschoss (nicht zur Wohnfläche gehörig). \*\*\*

Erdgeschoss frei ab April • Obergeschoss vermietet • Dachgeschoss frei \*\*\* Das gesamte Wohngebäude ist voll unterkellert und befindet sich auf einem Richtung Westen ausgerichteten Kaufgrundstück von 321 m<sup>2</sup> Größe. Hier erwartet Sie ein hübscher Garten mit direkter Verbindung zur benachbarten Einzelgarage. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, wobei alle essenziellen Merkmale für ein angenehmes Wohnen erfüllt werden. Das Satteldach trägt zur klassischen Optik des Hauses bei und durch die West-Lage der Immobilie werden die Räume von natürlichem Licht durchflutet, was für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben sind der vorhandene Balkon und die einladende Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten und somit für Entspannung und Erholung geeignet sind. Beide Außenbereiche sind harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses integriert. Die bevorzugte Lage dieses Hauses zeichnet sich durch gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten aus. Diese Vorzüge machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Kindern, die eine gut erschlossene Wohngegend suchen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnkomfort und praktischer Funktionalität und aufgrund der Vermietungssituation eine gute Gelegenheit, Ihre neues Heim zu schaffen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater, die Ihnen auch gern Kontakt zu unseren Finanzierungsteams herstellen.

**CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord**

## Dettagli dei servizi

### NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Putzassade/teilweise gefliest
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Gaszentralheizung mit Heizkörpern
- Oberböden in Echtholzparkett im Erdgeschoss (Wohnzimmer) sowie Laminat und Fliesen
- Bäder mit Duschen in Erd- und 1. Obergeschoss modernisiert
- zusätzliches WC im Kellergeschoss

**CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Gladbecker Stadtteil Rentfort. Diese attraktive Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und eine gute Infrastruktur aus. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Gladbecker Innenstadt sowie Kirchhellen), darunter ein fußläufig erreichbares Einkaufscenter (ca. 700 Meter), Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Buslinien, die in kurzer Zeit die Innenstadt von Gladbeck sowie die benachbarten Städte erreichen. Zudem sind die Autobahnauffahrten zur A2 und A52 in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten ermöglicht. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Die ruhige Nachbarschaft und die freundliche Gemeinschaft tragen zu einem hohen Wohnkomfort bei. Insgesamt stellt die Umgebung eine ideale Lage für alle dar, die eine harmonische Wohnatmosphäre mit guter Anbindung und einer Vielzahl von Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten suchen.

**CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25075006 - 45966 Gladbeck – Rentfort-Nord**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)