

Gladbeck

# Modernisierte Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garage – Stadtnahe Lage mit Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 25227490



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

**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25227490                 |
| Wohnfläche   | ca. 71,41 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1981                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 169.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse                                                                              |

**Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 93.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2028 | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1981          |

Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



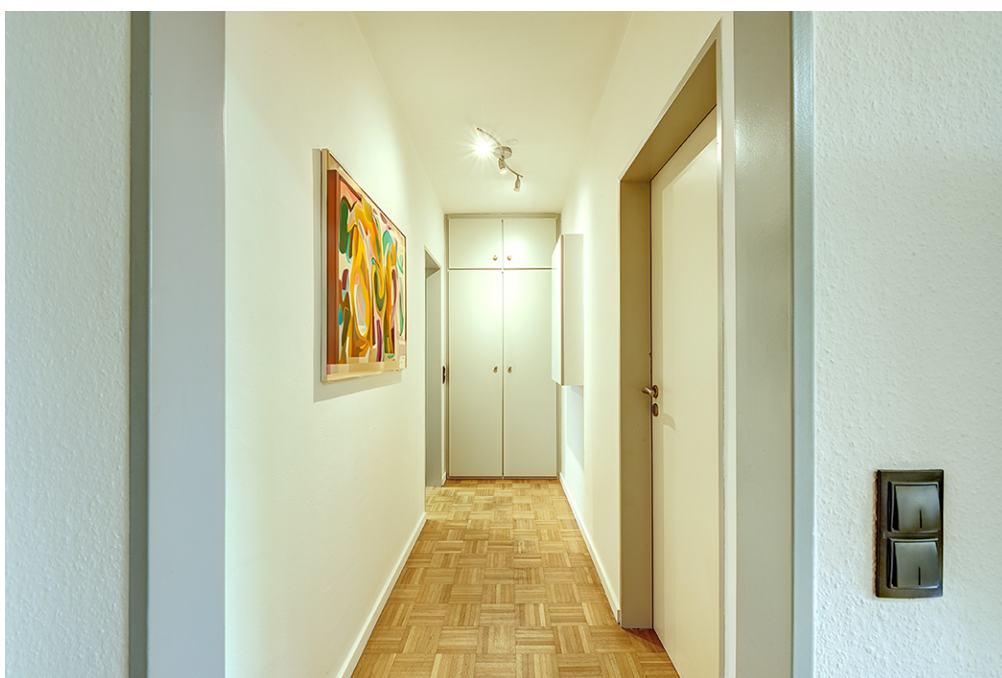
Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 8-Familienhaus in begehrter, stadtnaher Lage und bietet auf ca. 71 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept sowie zahlreiche Highlights für anspruchsvolle Eigentümer.

Der großzügige Eingangsbereich beeindruckt durch seine Geräumigkeit und bietet dank eines integrierten Einbauschranks ausreichend Stauraum für Alltagsutensilien. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine kleine, praktische Küche ist funktional integriert und rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die mit ihrem außergewöhnlichen Ausblick ins Grüne und ausreichend Platz für Mobiliar zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Vom Wohnraum aus führt eine kleine Diele in das moderne Tageslichtbad, welches über eine große, ebenerdige Dusche verfügt und Komfort und Funktionalität vereint. Das gut geschnittene Schlafzimmer befindet sich auf der ruhigen Rückseite des Hauses mit Blick ins Grüne. Die Diele bietet durch einen Einbauschranks zusätzlichen Stauraum sowie praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der viel Stauraum für saisonale Gegenstände oder Haushaltsutensilien bietet. Im Keller befinden sich außerdem ein gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Trockenraum.

Eine Garage, die sich hinter dem Haus auf einem gepflegten Garagenhof befindet, rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die gesamte Wohnanlage inklusive Außenbereich ist äußerst gepflegt. Diese Immobilie ist für alle, die eine moderne, komfortable Wohnung in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage suchen.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie derzeit vermietet ist. Die Mieteinnahmen betragen für Wohnung und Garage monatlich 595€ + 365€ Nebenkosten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 538 €. Es umfasst neben den allgemeinen Betriebskosten auch den Winterdienst, die Treppenhausreinigung sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser.

**Hausgeld:**

Die aktuell angesetzten Heiz- und Warmwasserkosten beruhen auf dem individuellen Verbrauchsverhalten des derzeitigen Bewohners, das über dem durchschnittlichen Verbrauch liegt. Bei einer Eigennutzung und einem durchschnittlichen Verbrauchsverhalten können die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser voraussichtlich um etwa 100 € reduziert werden.

Im monatlichen Hausgeld ist zudem ein Anteil von 143,88 € für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten.

**Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Gladbeck zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und grünen Erholungsflächen aus. Besonders hervorzuheben sind das Freibad und der Nordpark, die zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten. Der Nordpark lädt mit seinen gepflegten Grünflächen, Spazierwegen und Spielplätzen Familien und Naturliebhaber zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut, sodass Sie bequem und schnell in die Innenstadt von Gladbeck sowie in umliegende Städte gelangen können. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, sodass der tägliche Einkauf unkompliziert erledigt werden kann.

Für Familien und Schüler gibt es im Stadtteil verschiedene Schulen, die eine gute Bildung in der Nähe gewährleisten. Zudem sorgen die vielfältigen Freizeitangebote, darunter auch der Freizeitpark, für abwechslungsreiche Unterhaltung für Jung und Alt.

Insgesamt bietet Gladbeck eine lebenswerte Umgebung mit einer schönen Kombination aus Natur, Freizeit, guter Infrastruktur und einer freundlichen Nachbarschaft – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in einer lebendigen Gemeinschaft schätzen.

**Objektnummer: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## Weitere Informationen

**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: 25227490 - 45964 Gladbeck**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Frank Wetzel**

---

**Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen**

**Tel.: +49 208 - 62 93 180 0**

**E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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