

Gladbeck - Zweckel

Hübsches Familienheim mit Garten in Sackgassenlage

Objektnummer: 26075003



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

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

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Auf einen Blick

Objektnummer	26075003
Wohnfläche	ca. 127 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.08.2026
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	72.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Die Immobilie



Objektnummer: 26075003 - 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

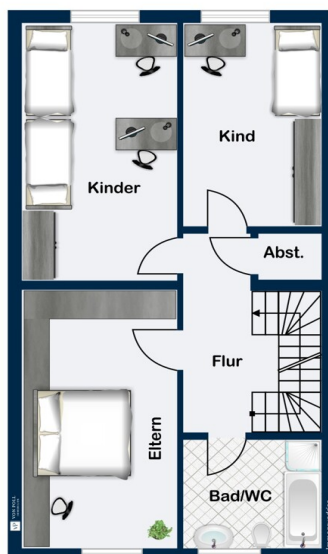
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

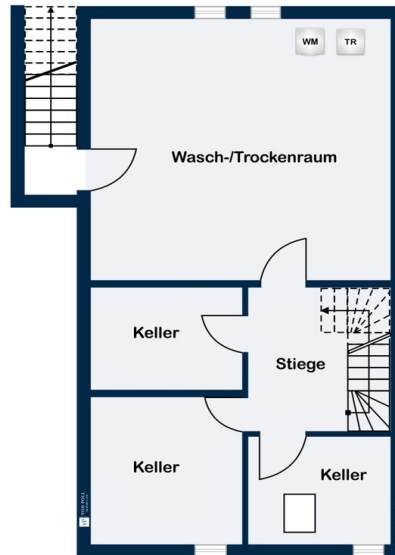
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 26075003 - 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: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das weit mehr bietet als nur vier Wände. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 vereint eine zeitlose Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt.

*****Wesentliche Bereiche bereits modernisiert*****

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten und sorgen den ganzen Tag über für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Kaminofen schafft in der kühleren Jahreszeit einen behaglichen Mittelpunkt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die separate Küche präsentiert sich gepflegt und funktional – ideal für alle, die Wert auf einen eigenständigen Kochbereich legen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das hochwertig modernisierte Tageslichtbad überzeugt mit einer zeitlosen Gestaltung und verbindet stilvolles Ambiente mit hohem Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist das bereits vorbereitete Dachgeschoss. Hier eröffnet sich wertvolle Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum – ob großzügiges Studio, Homeoffice, Elternbereich oder Hobbyraum. Auch die Installation eines weiteren Badezimmers lässt sich problemlos realisieren und schafft zusätzliche Flexibilität für individuelle Lebenskonzepte.

Der Vollkeller bietet weit mehr als klassischen Stauraum. Helle, gepflegte Räume sowie eine großzügige Kellerbar mit angenehmer Deckenhöhe eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom geselligen Treffpunkt bis hin zum Hobby- oder Fitnessbereich.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den liebevoll gestalteten Garten, eine Garage direkt am Haus sowie einen zusätzlichen Stellplatz.

Eine Immobilie mit starker Bausubstanz, vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten und einem Wohnambiente, das Familien ebenso begeistert wie Paare mit Platzbedarf. Ein Zuhause, das Ihnen bereits heute höchsten Wohnkomfort bietet und gleichzeitig Raum für Ihre Zukunft schafft.

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Ausstattung und Details

GUTE AUSSTATTUNG

- Glasierte Dachsteine (schwarz) 2020 inkl. Wärmedämmung
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollläden im Erdgeschoss
- Modernisiertes Gäste-WC und Bad mit Lack-Spanndecke
- Verschiedene Bodenbeläge (Feinsteinzeug, Fliesen, Terrazzo, Holzböden, etc.)
- Drei schöne Schlafzimmer im Obergeschoss
- Halb offene Küche mit Einbauküche (Übernahme optional)
- volle Unterkellerung mit genialer Kellerbar
- Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und Flachheizkörpern
- Glasfaserausbau bereits in Planung (ca. 2027)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (gedämmt, Estrich, Fenster)
- Hübsche Terrasse mit großer, elektrischer Markise
- Einzelgarage mit elektr. Stahlschwinger und Stellplatz

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Gladbecker Stadtteil Zweckel – einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage im Norden von Gladbeck.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend verkehrsberuhigte Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Supermärkte befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A31 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gelsenkirchen, Bottrop, Dorsten und Oberhausen sowie der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünflächen, Waldgebiete und Sportanlagen. Auch das beliebte Naherholungsgebiet rund um den Wittringer Wald mit Schloss Wittringen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt handelt es sich um eine solide, gefragte Wohnlage mit guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und hervorragender regionaler Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Sonstige Angaben

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: 26075003 - 45966 Gladbeck - Zweckel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com