

Gladbeck – Gladbeck-Mitte

# Exklusive Doppelhaushälfte – jung, modern und zentral - Südgrundstück

Objektnummer: 25075017



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 329 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

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

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25075017                 |
| Wohnfläche   | ca. 198,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1995                     |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 695.000 EUR                                                        |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                               |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 99.20 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 03.04.2033 | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



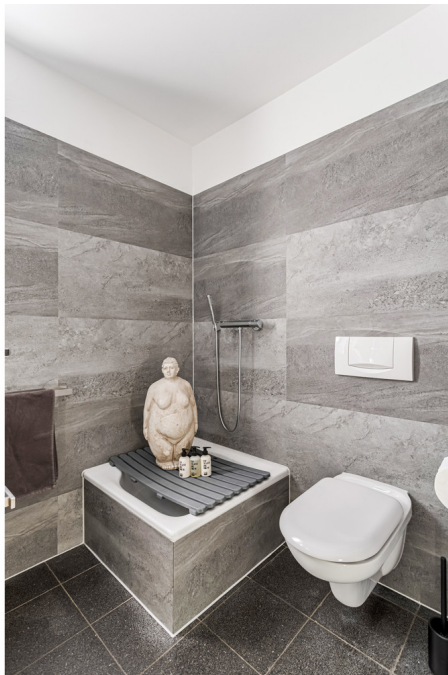
Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## 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](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: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

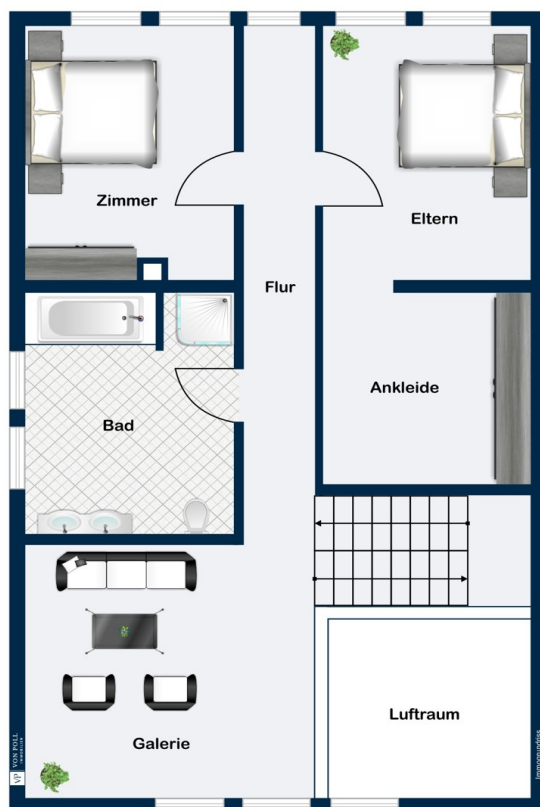
## Die Immobilie

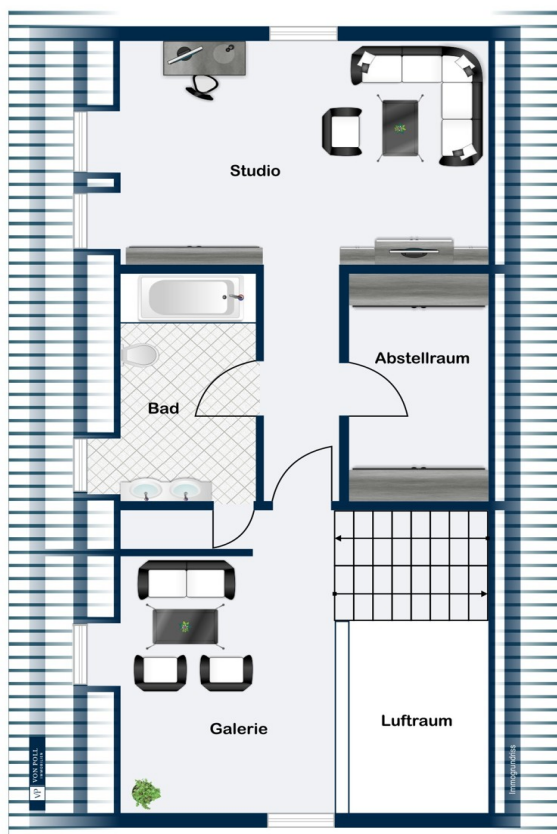


Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## 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: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre moderne Architektur in offener Bauweise, eine hochwertige und sehr umfangreiche Ausstattung sowie ihre zentrale Lage. Mit ca. 200?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 330?m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück in sonniger Südausrichtung bietet sie ein exklusives Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare. Modernisiert und bezugsbereit Das im Jahr 1995 errichtete Haus wurde 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand mit zeitgemäßem Komfort. Die durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und elegante Designelemente prägen das Wohnambiente. Wohnen mit Stil und Komfort Das offene Wohnkonzept mit Galerie schafft ein großzügiges Raumgefühl. Der stilvolle Wohn- und Essbereich überzeugt mit Helligkeit, direktem Zugang zur Küche und einer zukunftsorientierten Fernwärmeheizung, die für behagliche Wärme sorgt. Die moderne Einbauküche, die perfekt in das Wohnkonzept integriert ist, verbleibt in der Immobilie (gegen Abstandszahlung). Überwachte Privatsphäre für die ganze Familie Drei komfortable Schlafzimmer – darunter zwei Kinderzimmer – bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Das geräumige Hauptschlafzimmer eignet sich ideal als private Wohlfühloase. Zwei stilvoll gestaltete Tageslichtbäder mit Flächenheizkörpern runden das Angebot ab. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Ein weiteres Highlight ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zweiter Wohnbereich – dank großer Fensterflächen und heller Atmosphäre eröffnen sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Garten mit Anspruch Der geschmackvoll angelegte Garten ist ein echtes Juwel dieser Immobilie: Er wurde mit hochwertigen Materialien gestaltet und zeichnet sich durch seine Pflegeleichtigkeit aus – ideal für viel beschäftigte Bewohner, die dennoch nicht auf eine stilvolle Außenfläche verzichten möchten. Die sonnige Südausrichtung sorgt zudem für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Ambiente im Freien. Technik und Energie Die Immobilie wird über eine umweltschonende Fernwärmeversorgung beheizt. Die moderne technische Ausstattung garantiert energieeffizienten Wohnkomfort. Zudem wird der Zugang sowie das gesamte Grundstück videoüberwacht und an eine Einbruch- sowie Brandmeldeanlage angeschlossen. Diese Doppelhaushälfte vereint moderne Bauweise, exklusive Ausstattung und eine begehrte Südausrichtung auf einem eigenen Grundstück zu einem Wohnensemble, das keine Wünsche offenlässt. Ideal für Familien und Paare mit gehobenen Ansprüchen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Ausstattung und Details

- Satteldach mit hochwertigen Betondachsteinen
- Weiß gestrichene Putzfassade
- Wärmedämmverbundsystem
- Fernwärmeheizung/Flachheizkörper
- Hochwertige Bodenbeläge (Echtholzparkett, Vinyl sowie Feinsteinzeug)
- Großformatige Fensterflächen (tlw. zu öffnen)
- Mehrere hochwertige Bäder (2024 erneuert)
- Klimatisierte Räume
- Erlesene Materialien für hohe Ansprüche
- Neu angelegte Außenanlagen inkl. elektrisch öffnender Toranlage (Satinato-Glas und Videoüberwachung)
- Neue hochwertige Nolte-Einbauküche (Übernahme gegen Abstandszahlung erwünscht)
- Videoüberwachtes Grundstück mit Einbruchmeldeanlage sowie Brandmeldeanlage

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Alles zum Standort

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage von Gladbeck, nur wenige Schritte von der Innenstadt entfernt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität – ideal für Familien, Paare und Berufstätige. Die Gladbecker Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und ärztlicher Versorgung – alles bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser Wohnlage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Zudem profitieren Sie von der Nähe zu den Autobahnen A2, A31 und A52, die eine schnelle Verbindung in die Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bottrop, Gelsenkirchen oder Dorsten ermöglichen. Für Ausgleich und Erholung sorgt der nahegelegene Wittringer Wald mit seinem weitläufigen Wegenetz und dem historischen Wasserschloss Wittringen – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale, aber ruhige Lage in Gladbeck mit bester Infrastruktur und kurzen Wegen – ein idealer Wohnort für Menschen, die Komfort, Stil und Lebensqualität zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 99.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25075017 - 45964 Gladbeck – Gladbeck-Mitte

## 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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