

## Charmantes Reihenhaus in Zweckel



Mozartstr. 20a, 45966 Gladbeck

### Details

externe Objnr	DZ220	Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Betreuer	Raphael Juffernholz	Stellplatzanzahl	1
Status2	Aktive Vermarktung	Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Objektart	Haus	Nutzfläche	13 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Reihenmittel	Anzahl Zimmer	4
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	213 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	2
Kaufpreis	249.000 €	Anzahl Badezimmer	1
Freitext Preis	zweihundertneunundvierzigtausend	Energieeffizienzklasse	E
		Baujahr	1913

Zustand	Gepflegt	Befuerung	Gas
Baujahr lt.	2023	Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Etagenanzahl	1,5

## Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1913 bietet eine gemütliche Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 13 m<sup>2</sup> auf dem Spitzboden bietet das Objekt ausreichend Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Der separate Garten mit ca. 124 m<sup>2</sup> ergänzt das Angebot und schafft eine ruhige Grünfläche zur Erholung, zum Gärtnern oder für spielende Kinder.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem gepflegten Steinteppich im Flur sowie entlang der Treppe empfangen, der dem Eingangsbereich eine hochwertige und pflegeleichte Optik verleiht. Vom Flur aus gelangen Sie geradeaus in den hellen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster angenehm belichtet wird.

Die Küche bietet genügend Platz für alle täglichen Koch- und Arbeitsabläufe und lässt sich flexibel nach individuellen Vorstellungen nutzen. Nach Absprache mit den Eigentümern kann die bestehende Küche inklusive des Side-by-Side-Kühlschranks übernommen werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, das mit einem Stand-WC sowie Tageslicht ausgestattet ist.

Zudem verfügt die Immobilie über zwei weitere Zimmer im Obergeschoß, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.

Im Kellergeschoss befindet sich das Badezimmer, das über eine Walk-In-Dusche, eine Badewanne, ein Hänge-WC sowie eine Handtuchhalterheizung verfügt. Ein Fenster sorgt auch hier für eine ausreichende Belüftung.

Abgerundet wird dieses Angebot mit 2 Garagen, wovon eine direkt an der Gartenparzelle liegt und nur als Abstellraum genutzt wird.

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage. Dadurch ergibt sich eine exzellente Verkehrsanbindung, die sowohl den täglichen Weg zur Arbeit als auch Freizeitaktivitäten erleichtert.

Die hervorragende Anbindung an die A31, die nahegelegenen A2, A3 und die B224 ermöglichen es, umliegende Städte wie Kirchhellen, Bottrop, Dorsten, Gelsenkirchen, Oberhausen, Essen und das nahegelegene Münsterland schnell zu erreichen.

Im direkten Umkreis befinden sich ein großer Abenteuerspielplatz, der Zweckeler Wald sowie alle Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Lebensmittel- und Textilgeschäfte. Der Zweckler Markt ist fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsverbindungen mit Bus und Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung Beschreibung

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Fenster Kunststoff Doppelverglasung ca. 2016 erneuert.
- Türen ca. 2010 erneuert.
- Fußboden ca. 2010 erneuert, Küche Granit und Wohnzimmer Laminatboden.
- Fassadenwand ca. 2015 gestrichen.
- Neue Gas-Brennwerttherme ca. 2023 erneuert.
- Abwasserleitungen ca. 2010 erneuert.
- Frischwasserleitungen ca. 2010 erneuert

## Sonstige Angaben

Bitte nehmen Sie nur diskrete Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler für den Eigentümer in selber Höhe provisionspflichtig tätig wird. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Ein Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen? Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an. Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben. Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern [www.juffernholz-immobilien.de](http://www.juffernholz-immobilien.de)

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten? Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter <http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml> ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.

Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH  
Ansprechpartner :  
Raphael Juffernholz  
Prokurist  
Immobilienmakler IHK  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 Plus

Tel.: 02043/37540  
Mobil; 0176/84831467  
E-Mail: [raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de](mailto:raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de)  
Internet: [www.juffernholz-immobilien.de](http://www.juffernholz-immobilien.de)

## **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.