

****Reserviert** Gepflegte Doppelhaushälfte mit großem Garten**



Butendorfer Str. 5, 45968 Gladbeck

Details

externe Objnr	HC637	Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Betreuer	Raphael Juffernholz		
Status2	Aktive Vermarktung	Wohnfläche	91 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	4
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Grundstücksgröße	879 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	298.000 €	Energieeffizienzklasse	F
Freitext Preis	Zweihundertachtundneunzigtausend	Baujahr	1922

Baujahr lt.	2005	Befuerung	Gas
Energieausweis		Etagenzahl	2,5
wesentlicher	Erdgas leicht		
Energieträger			

Beschreibung

****Reserviert!** Diese Immobilie ist bis einschließlich den 14.08.2026 reserviert. In diesem Zeitraum finden keine Besichtigungen statt.**

Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause!

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr ca. 1922 befindet sich auf einem ca. 897m² großen Grundstück. Mit 4 Zimmern verteilt auf ca. 91m² Wohnfläche bietet diese Immobilie genügend Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich mit einem gemütlichen Holzkamin, der besonders in den kälteren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und bildet den Übergang zur Küche. Diese überzeugt mit einer angenehmen Größe und bietet ausreichend Platz um sie nach eigenen Vorstellungen einzurichten.

Von der Küche aus gelangen Sie direkt in die Diele, die sowohl Zugang zum Gästebad als auch zum Nord-West ausgerichteten Garten bietet.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einem Hänge-WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Das Fenster sorgt für eine natürliche Belüftung.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein angrenzender Ankleidebereich, die aktuell als ein großer Raum genutzt werden. Mit dem Einziehen einer Trennwand lassen sich diese jedoch problemlos wieder in zwei separate Zimmer aufteilen.

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das geräumige Hauptbadezimmer. Dieses ist mit einer Eckwanne, einem Hänge-WC, einem Waschbecken sowie einer Handtuchhalterheizung ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet einen weiteren großzügigen und hellen Schlafbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates WC, das mit einem Hänge-WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Dachfenster verfügen über Sonnenschutz und sorgen gleichzeitig für eine angenehme Belichtung der Räume.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügig angelegte Garten. Vier Terrassen bieten viel Platz, um die Sonne zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen. An warmen Sommertagen sorgt der Pool für eine willkommene Erfrischung. Die ca. 2015 errichtete überdachte Terrasse lädt auch bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen ein. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gartenhaus sowie einen idyllischen Teich.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Wallbox, ein Balkonkraftwerk sowie einen unter der überdachten Terrasse befindlichen Luftschutzbunker. Dieser ist derzeit jedoch nicht nutzbar.

Lage

Die angebotene Immobilie liegt in Gladbeck, die als Wohnstadt überregional geschätzt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umkreis. Die Gladbecker City befindet sich ca. 2,3 km entfernt. Gladbeck ist eine familienfreundliche Stadt mit Charme am nördlichen Rand des Ruhrgebietes mit vielen Parks und Grünflächen.

Eins der schönsten Wahrzeichen der Stadt ist das Wasserschloss Wittringen. Der Wittringer Wald mit Schloss bietet neben genügend Platz für lange und erholsame Spaziergänge und Radtouren auch Joggen auf der beleuchteten Marathonbahn, die selbst im Winter noch bis 22:00 Uhr beleuchtet ist, die Möglichkeit ihre Bahnen zu laufen. Dem angeschlossen ist das Wittringer Freibad und weitere Freizeitanlagen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Zur Bundesstraße B224, zur Autobahnanbindung A2, A42 und A31 sind es wenige Fahrminuten.

Ausstattung Beschreibung

- Fassade ca. 2015 gestrichen.
- Terrassen Überdachung ca. 2015 erneuert.
- Fußboden ca. 2021 erneuert.
- Treppen ca. 2005 erneuert.
- Fenster Kunststoff-Doppelverglasung ca. 2005 erneuert.
- Gas-Brennwert Therme ca. 2005 erneuert.
- Wasserleitungen ca. 2005 erneuert.
- Dacheindeckung ca. 1995 erneuert.
- Dachdämmung ca. 2005 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

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 D1Plus

Tel.: 02043/37540

Mobil; 0176/84831467

E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de

Internet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

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