

Charmante Doppelhaushälfte in begehrter Lage



Zum Stadtwald 31, 45968 Gladbeck

Details

externe Objnr	SG286	Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Betreuer	Patrycja Cisek		
Status2	Aktive Vermarktung	Stellplatzanzahl	1
Objektart	Haus	Wohnfläche	145 m ²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	7
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	639 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	4
Kaufpreis	375.000 €	Anzahl Badezimmer	2
Freitext Preis	dreihundertfünfund-siebzigttausend	Energieeffizienzklasse	F
		Baujahr	1953

Baujahr lt.	2008	Befeuerung	Gas
Energieausweis		Heizungsart	Zentralheizung
wesentlicher	Erdgas leicht	Stellplatzart	Garage
Energieträger		Etagenzahl	2

Beschreibung

Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause!

Diese ca. 1953 erbaute Doppelhaushälfte mit einer Grundstückgröße von ca. 639m² befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage. Das Haus überzeugt durch einen großen Garten und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Im Erdgeschoss befindet sich das helle und gut geschnittene Wohnzimmer. Ein Kachelofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit und schafft eine besondere Atmosphäre. Außerdem haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den nach Süd-West ausgerichteten Garten.

Die Küche bietet durch Ihren Zuschnitt die Möglichkeit großzügige Arbeitsflächen zu integrieren. Nach Absprache mit dem Eigentümer kann die vorhandene Einbauküche übernommen werden. Von hieraus besteht ein direkter Zugang zum Anbau, der sich ideal als Essbereich eignet und zusätzlich mit einem Pelletofen ausgestattet ist. Durch diesen gelangen Sie in den Garten sowie - durch das Ankleidezimmer in das dahinterliegende Schlafzimmer mit Tageslicht Duschbad en Suite.

Vom Flur aus ist ein weiteres Schlafzimmer erreichbar, das sich flexibel nutzen lässt - ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls ein Tageslicht Gäste-WC, welches mit einem Hänge-WC sowie einem Waschbecken ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss überzeugt durch große Räume und erhält durch den Kaminbereich eine urige Atmosphäre. Angrenzend befindet sich hier ein weiterer Raum, der durch seine Lage abseits des Hauptwohnraums für Ruhe sorgt und sich ideal als Gästezimmer eignet. Durch das Kaminzimmer führt ebenso ein Aufgang in den darüberliegenden Spitzboden, der praktischen Stauraum bietet. Dieser wurde ca. 2000 neu gedämmt.

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Tageslicht Badezimmer das mit einer Badewanne, einem Hänge-WC sowie einer Handtuchhalterheizung ausgestattet ist.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen ausreichend Stauraum. Zudem befindet sich im Keller massiv gemauerter Kamin mit geschlossenem Kamineinsatz, der den Raum vielseitig nutzbar macht.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage in Übergröße, einem Carport, einem Stellplatz im freien sowie mehreren Nebengebäuden.

Da der Garten dicht bewachsen ist, geht aus den Bildern leider nicht die tatsächliche Größe hervor. Dieser ist in der Realität wesentlich größer als es auf den Bildern dem ersten Eindruck nach wirkt.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Gladbeck-Butendorf. Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut und teilweise auch fußläufig zu erreichen. 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

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Fenster ca. 2008 erneuert.
- Dachfenster mit elektrischen Rollos ca. 2018 erneuert.
- Türen ca. 2008 erneuert.
- Fußboden ca. 2008 erneuert.
- Decke ca. 2008 erneuert.
- Gas-Zentralheizung ca. 2008 erneuert.
- Warmwasser über Durchlauferhitzer.
- Dachdämmung ca. 2000 erneuert.
- Anbaudach ca. 1989 erneuert.
- Hänge-WC ca. 2018 ausgetauscht.
- FI-Schalter (Fehlerstrom-Schutzschalter) im Keller

Sonstige Angaben

Einige Immobilienfotos wurden zur Optimierung von Belichtung, Himmel, und Bepflanzung mit KI nachbearbeitet. Die dargestellte Immobilie entspricht im Wesentlichen dem tatsächlichen Zustand. Lediglich die Einrichtungsbeispiele weichen hiervon erheblich ab.

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.