Saniertes Mehrfamilienhaus in gepflegter Wohnlage von Gladbeck Zweckel



Gluckstraße 63, 45966 Gladbeck / Gladbeck-Zweckel

Details

externe Objnr	PC059
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	395.000 €
Freitext Preis	Dreihundertfünfund-neunzigtausend

Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Stellplatzanzahl	3
Wohnfläche	315 m^2
Anzahl Zimmer	13
Grundstücksgröße	476 m^2
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	4
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1923
Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	1991	Heizungsart	Nachtspeicherheizung, Gasheizung
wesentlicher Energieträger	Gas	Stellplatzart	Carport, Garage
Befeuerung	Gas, Elektro	Etagenzahl	2

Beschreibung

Diese Immobilie trumpft durch ihren guten Zustand in gepflegter Lage auf. Das unterkellerte Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr ca.1923 befindet sich auf einem ca. 476 m^2 großen Grundstück. Das Haus wurde zuletzt als Dreifamilienhaus genutzt, jedoch ursprünglich als 5 Familienhaus genehmigt.
Die ca.104m^2 große Erdgeschosswohnung verteilt sich auf 5 Zimmer und besticht durch ein großzügig geschnittenes, freundliches Wohnambiente.

Diese Etage ist mit einem Tageslicht-Badezimmer mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Hänge-WC ausgestattet. Zudem befindet sich hier auch noch ein Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon sowie die gut geschnittene Küche.
Vom Wohnbereich und Essbereich aus führt eine Wendeltreppe in das erste Obergeschoss, wo sich die überdachte Terrasse befindet, welche an Sommertagen zum Entspannen einlädt und den perfekten Ort für ein Frühstück in der Morgensonne bietet.
Zudem befinden sich auf dieser Etage 2 weitere Zimmer, welche aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner nicht fotografiert wurden.
Diese Wohnung wird vom momentanen Eigentümer bewohnt, dieser würde die Einheit gerne noch weiterhin bewohnen und wäre bereit hierfür zukünftig eine monatliche Kaltmiete von 800,80€ zu zahlen. Diese Wohneinheit wird mit Nachtspeicheröfen aus dem Baujahr ca.2014 beheizt.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem der Zugang zur zweiten Wohneinheit in diesem Haus.
Diese Einheit erstreckt sich über 2 Etagen und insgesamt ca. 131m^2 Wohnfläche.
Im Erdgeschoss finden Sie das Tageslicht-Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche mit Sitzmöglichkeit, Hänge-WC und Handtuchhalterheizung.
Zudem finden Sie auf dieser Etage auch noch die gut geschnittene Küche mit Essecke sowie das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und den Garten.
Die Gartennutzung ist momentan nur dieser Wohneinheit alleinig vorbehalten, durch den Garten erreichen Sie auch die beiden Garagen mit angrenzendem Lager sowie den Carport. Die Zufahrt zum Grundstück wird über ein eingetragenes Wege- und Fahrrecht auf dem benachbarten Grundstück gewährleistet.
Vom Essbereich aus gelangen Sie über 2 Treppen sowie einen Zwischenflur in das ausgebaute Dachgeschoss, hier befinden sich 2 Kinderzimmer, welche wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner nicht fotografiert haben. Sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem begehbarem Kleiderschrank, der auch als Bügelzimmer genutzt wird und einem Fitnessraum, der als Nutzfläche deklariert ist.
Zudem finden Sie auf dieser Etage ein Tageslicht Duschbad mit Hänge-WC sowie einen über den Hausflur zu erreichenden separaten Raum, der ebenfalls als Nutzfläche ausgebaut ist.
Diese Wohnung wird innerhalb des nächsten Jahres geräumt und momentan vom Sohn des Eigentümers bewohnt, Dieser ist bereit bis zum Zeitpunkt seines Auszuges eine Miete von 800€ monatlich zu zahlen. In dieser Miete sind die Grundbesitzabgaben bereits enthalten. Strom und Gaskosten werden vom Sohn

ebenfalls separat beglichen. Diese Wohnung wird im Erd- sowie Dachgeschoss mit einer jeweils eigenen Therme beheizt. Die Therme im Dachgeschoss ist von ca. 2018.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine ca. 84m^2 große 3 Zimmer Wohnung zuzüglich Küche, Diele und Badezimmer. Diese Einheit befindet sich weitestgehend auf dem Stand der 70er Jahre und wird vom Großvater bewohnt. Dieser verfügt über ein unentgeltliches Wohnrecht auf Lebzeit an dieser Wohnung und erhält eine Renten Reallast von 1.200€ monatlich. Dieses Recht ist im Grundbuch abgesichert und muss vom Käufer übernommen werden. Der Wert des Rechtes wurde von einem Anwalt ermittelt und belief sich hierbei aufgrund des gehobenen Alters des Begünstigten auf ca. 42.000€. Aufgrund des allgemeinen Risiko Abschlages für den Käufer wurde das Recht schon mit 80.000€ in der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Diese Wohnung wird ebenfalls über eine Gas-Etagentherme beheizt. Diese Therme ist von ca. 1991.

Lage

In direktem Umkreis befinden sich ein großer Abenteuerspielplatz, alle Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Lebensmittel- und Textilgeschäfte z.B. ein Netto-Markt. Friseur, Bäckerei, Cafés sowie ein Reisebüro finden Sie am Zweckeler Marktplatz, der von hier aus fußläufig erreichbar ist. Öffentliche Verkehrsanbindungen über Bus und Bahn befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

Ausstattung Beschreibung

Im Laufe der letzten Jahre wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt:

1. 2017 Komplette Eindeckung des Daches mit glasierten Dachziegeln inklusive Erneuerung der Wärmedämmung, in einer Dämmstärke von 240mm.

2. 2013 Bäder in den Erdgeschosswohnungen erneuert. 2018 Bad im Dachgeschoss erneuert. Die beiden Bäder in der Wohnung im ersten Obergeschoß sind aus den 70er Jahren.

3. 2017 Wasserleitungen im Dachgeschoß erneuert. 2013 Wasserleitungen in den Erdgeschossen erneuert sowie im ersten Obergeschoß ca. 2007.

4. 2017 Bodenbeläge sowie Decken im Dachgeschoss erneuert sowie 2008 in den Erdgeschossen.

5. 2018 teilweise Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss sowie im restlichen Haus zwischen 2000 und 2008 Erneuerung der Fenster in Kunststoffdoppelverglasung.

6. 2017 wurde die Fassade komplett gestrichen.

7. 2017 wurde die Elektrik im Dachgeschoss erneuert sowie ca. 2007 in Bereichen des ersten Obergeschosses.

8. 2021 Neue Balkongeländer.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

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 GmbHAnsprechpartner : Raphael Juffernholz ProkuristImmobilienmakler IHK DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 PlusTel.: 02043/37540Mobil; 0176/84831467E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.deInternet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

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

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de