Ausnahmelage direkt am Wald: vermietetes Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse



August-Schmidt-Straße 16, 45966 Gladbeck

Details

externe Objnr	RH734
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	749.000 €
Freitext Preis	Siebenhundertneun-undvierzigtausend

Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Stellplatzanzahl	2
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	2.520 €
jährl. Mieteinnahmen (Ist)	30.240 €
Wohnfläche	243 m^2
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	622 m^2
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3

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

Energieeffizienzklasse	C	Befeuerung	Gas
Baujahr	1996	Heizungsart	Gasheizung, Fußbodenheizung
Zustand	Gepflegt		
Baujahr lt. Energieausweis	2020	Stellplatzart	Garage
wesentlicher Energieträger	Gas	Etagenzahl	2

Beschreibung

Direkt vom eigenen Garten in den Wald: Dieses Zweifamilienhaus bietet eine außergewöhnliche Wohnlage in Gladbeck. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, verbindet die 1996 errichtete Immobilie in Doppelhausbauweise zwei Wohneinheiten mit einem ca. 622 m^2 großen Grundstück, einem eingewachsenen Garten und einer teilweise überdachten Terrasse. Das Grundstück ist an der rückwärtigen Grenze zum Wald durch einen hohen Stabmattenzaun eingefriedet. Ein integriertes Tor ermöglicht den direkten Zugang in den Wald.

Die untere Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain. Im Erdgeschoss empfängt Sie der Eingangsbereich. Eine separate Küche und ein Gäste-WC ergänzen den Wohn- und Essbereich, der mit seinem Zugang zur Terrasse und zum Garten den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Im Souterrain befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein Badezimmer; ein Teil der Wohnfläche entfällt somit auf diese Ebene. In der im Grundriss als Kammer ausgewiesenen Räumlichkeit hinter dem Badezimmer im Souterrain ist bereits ein Starkstromanschluss vorhanden. Dort könnte eine Sauna installiert werden. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, einen Kaminofen zu installieren. Hauswirtschafts- und Abstellräume ergänzen das Raumangebot. Die obere Wohnung verfügt über eine Loggia und einen zusätzlichen Studio-/Galeriebereich unter dem Dach.

Auch für einen später veränderten Platzbedarf bietet das Haus interessante Möglichkeiten: Die Küche im Erdgeschoss lässt sich in den Wohn- und Essbereich integrieren. Dadurch entsteht eine offene Wohnküche, während der bisherige Küchenraum beispielsweise als separates Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Über die vorhandene Blindtür im Erdgeschoss lässt sich zudem ein Durchgang zur oberen Wohnung schaffen. Beide Einheiten können so zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbunden werden.

Aktuell sind beide Wohnungen seit dem Baujahr an dieselben Erstmieter vermietet. Bei einer Eigenbedarfskündigung wären die gesetzlichen Sonderkündigungsrechte zu berücksichtigen.
Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.440 € für die untere und 1.080 € für die obere Wohnung. Insgesamt ergeben sich Kaltmieteinnahmen von 2.520 € monatlich bzw. 30.240 € jährlich, jeweils ohne Nebenkosten.

Eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2020 und Fußbodenheizung gehören zur technischen Ausstattung. Die übrige Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und bietet Raum für eine individuelle zeitgemäße Gestaltung. Im Souterrain lag ein Feuchtigkeitsschaden vor, der durch einen Fachbetrieb behoben wurde. Eine Doppelgarage und ein von außen zugänglicher Geräteraum runden das Angebot ab.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Anfertigung von Innenaufnahmen verzichtet.

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

Lage

Eine Ausnahmelage in Gladbeck: Die August-Schmidt-Straße 16 liegt in einer ruhigen Sackgasse direkt am Wald. Der Garten grenzt unmittelbar an das Waldgebiet. Das Grundstück ist an der rückwärtigen Grenze zum Wald durch einen hohen Stabmattenzaun eingefriedet. Ein integriertes Tor ermöglicht den direkten Zugang in den Wald. Ein Spaziergang beginnt hier buchstäblich hinter dem eigenen Garten.

Der eingewachsene Garten mit Rasenfläche, Hecken und Gehölzen bildet einen geschützten Rückzugsort. Auf der teilweise überdachten Südterrasse lässt sich die besondere Atmosphäre dieser Lage genießen – mit dem Wald direkt vor der Gartengrenze.

Die Kombination aus Sackgassenlage, angrenzendem Wald und direktem Zugang vom Grundstück macht diesen Standort zu einer besonderen Toplage in Gladbeck. Wer ruhig wohnen und die Natur unmittelbar am Haus erleben möchte, findet hier ein außergewöhnliches Umfeld.

Ausstattung Beschreibung

– Zweifamilienhaus in Doppelhausbauweise, Baujahr 1996
– Zwei seit Fertigstellung vermietete Wohneinheiten
– Ca. 622 m^2 Grundstück
– Untere Wohnung über Erdgeschoss und Souterrain; ein Teil der Wohnfläche liegt im Souterrain
– Obere Wohnung mit Loggia und Studio-/Galeriebereich
– Eingewachsener Garten mit direktem Ausgang zum Wald durch ein Tor im hohen rückwärtigen Stabmattenzaun
– Teilweise überdachte Südterrasse
– Doppelgarage und von außen zugänglicher Geräteraum
– Gas-Brennwertheizung, 2020 erneuert
– Fußbodenheizung
– Installation eines Kamins beziehungsweise Kaminofens im Erdgeschoss möglich
– Kunststofffenster mit Doppelverglasung
– Elektrischer Rollladen an der Terrassentür
– Hauswirtschafts- und Abstellräume
– Starkstromanschluss in der im Grundriss als Kammer ausgewiesenen Räumlichkeit hinter dem Badezimmer im Souterrain; Installation einer Sauna möglich
– Offene Wohnküche im Erdgeschoss möglich; bisherige Küche anschließend als separater Raum nutzbar
– Verbindung beider Wohnungen über die vorhandene Blindtür zu einem großzügigen Einfamilienhaus möglich

Die Ausstattung stammt abgesehen von der 2020 erneuerten Heizung überwiegend aus dem Baujahr.

Energiekennwerte: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 98,80 kWh/(m^2·a), Energieeffizienzklasse C, wesentlicher Energieträger Erdgas, Baujahr 1996. Der Energieausweis ist bis zum 16.02.2036 gültig.

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 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.