Sehr gefragte Sackgassenendlage: Reihenmittelhaus mit Garage und Terrasse in Ellinghorst



Durchholzstr. 26 B, 45964 Gladbeck / Ellinghorst

Details

externe Objnr	XJ542
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	349.000 €
Kaltmiete	900 €

Freitext Preis	Dreihundertneunundvierzigtausend
Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Stellplatzanzahl	1
Nebenkosten	220 €
Wohnfläche	113 m^2
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	413 m^2
Anzahl Badezimmer	1

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	D	wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1978	Befeuerung	Alternativ
		Heizungsart	Fernwärme
Baujahr lt. Energieausweis	2020	Stellplatzart	Garage
		Etagenzahl	2

Beschreibung

In sehr gefragter, verkehrsberuhigter Sackgassenendlage von Gladbeck-Ellinghorst liegt dieses Reihenmittelhaus in einer gewachsenen und gepflegten Nachbarschaft. Das Haus aus dem Jahr ca. 1978 bietet ca. 113 m^2 Wohnfläche, zwei Vollgeschosse und einen durchdachten Grundriss mit einem großzügigen Wohn-Essbereich sowie drei Schlafräumen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Flurbereich, von dem aus das separate Gäste-WC mit Tageslicht und wandhängendem WC sowie die eigenständige Küche erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt dieser Etage. Von hier führt der Weg direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und in den angrenzenden Garten.

Die Westterrasse lädt dazu ein, den Tag bei einem Sundowner in der Abendsonne ausklingen zu lassen. Eine elektrische Markise spendet bei Bedarf Schatten. Der Garten erstreckt sich über zwei Ebenen: Stufen führen zum hinteren Teil, der aktuell als Spielfläche für Kinder genutzt wird und sich ebenso als gemütliche Lounge oder sonniger Sitzplatz gestalten lässt. Direkt dahinter schließt sich eine renaturierte Landschaft an – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder eine Runde mit dem Hund.

Im ersten Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie das Hauptbadezimmer. Dieses verfügt über Tageslicht, eine Walk-in-Dusche und ein wandhängendes WC. Da das Haus zwei Vollgeschosse hat, bietet das erste Obergeschoss Räume ohne Dachschrägen.

Das wohnähnlich ausgebaute Dachgeschoss ist als Nutzfläche deklariert und nicht als zusätzliche Wohnfläche ausgewiesen. Es ergänzt das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Tageslicht und weitere Einbauschränke. Die Dachgeschossfenster wurden ca. 2024 erneuert.

Zu den weiteren Ausstattungsdetails zählen elektrische Rollläden im Wohnzimmer, Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer sowie Parkett im Wohn- und Kinderzimmer unter dem derzeit verlegten Laminat. Ein Waschkeller und ein vorhandener Kamin ergänzen das Angebot. Die Heizungsanlage aus dem Jahr ca. 2020 versorgt das Haus mit Fernwärme und übernimmt die Warmwasserbereitung. Eine Kellerwand wurde ca. 2022 isoliert. Die Garage mit elektrischem Tor befindet sich auf einem separaten Garagenhof.

Das Haus ist seit 2023 vermietet. Bei einer Eigenbedarfskündigung wären somit die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten.
Die monatlichen Kaltmieteinnahmen betragen rund ca. 900 Euro. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenaufnahmen angefertigt.

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

Neben den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind für die weitere Planung noch folgende Instandsetzungs- und Rückbauarbeiten zu berücksichtigen:
• Die Fenster sind zu erneuern; die 2024 erneuerten Dachgeschossfenster sind hiervon ausgenommen.
• Die defekte Außen-Elektrik ist instand zu setzen.
• Die Regenrinne wurde bereits repariert, sollte jedoch erneuert werden.
• Das Garagendach weist Undichtigkeiten auf.
• Der marode Dachkamin muss zurückgebaut werden.
• Arbeiten am Zaun im hinteren Gartenbereich sind zu berücksichtigen.

Lage

Die Durchholzstraße liegt im Gladbecker Stadtteil Ellinghorst und zählt zu den sehr gefragten Wohnlagen. Das Reihenmittelhaus befindet sich in verkehrsberuhigter Endlage einer Sackgasse und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit guten Verbindungen in die Umgebung.

Die Innenstädte von Gladbeck und Bottrop sind gut erreichbar. Der nahe Schlosspark Wittringen und die umliegenden Felder bieten Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien. Über die B224 sowie die Autobahnen A2, A42, A52 und A31 bestehen Verbindungen in die Nachbarstädte und das regionale Verkehrsnetz. Auch Zugverbindungen in die umliegenden größeren Städte sind vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

Das Reihenmittelhaus verfügt über zwei Vollgeschosse mit ca. 113 m^2 Wohnfläche. Der Grundriss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie drei Schlafräume. Das Dachgeschoss ist wohnähnlich ausgebaut und als Nutzfläche deklariert; es ist nicht als zusätzliche Wohnfläche ausgewiesen.

• Erdgeschoss mit Flurbereich, separater Küche und Gäste-WC mit Tageslicht und wandhängendem WC
• Großer Wohn-Essbereich mit Ausgang zur nach Westen ausgerichteten Terrasse und zum angrenzenden Garten
• Garten auf zwei Ebenen; die hintere Ebene ist über Stufen erreichbar und bietet Platz für eine Sonnenterrasse oder gemütliche Lounge; derzeit dient sie als Spielfläche für Kinder
• Elektrische Markise an der Terrasse
• Erstes Obergeschoss mit Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern und Hauptbadezimmer ohne Dachschrägen
• Hauptbadezimmer im ersten Obergeschoss mit Tageslicht, Walk-in-Dusche und wandhängendem WC
• Dachgeschoss wohnähnlich ausgebaut und als Nutzfläche deklariert; separates Gäste-WC mit Tageslicht, weitere Einbauschränke und 2024 erneuerte Fenster
• Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
• Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer sowie weitere Einbauschränke im Dachgeschoss
• Im Wohn- und Kinderzimmer liegt Parkett unter dem derzeit verlegten Laminat
• Fernwärmeheizung aus dem Jahr ca. 2020 mit Warmwasserbereitung
• Waschkeller; eine Kellerwand wurde ca. 2022 isoliert
• Kamin vorhanden
• Garage mit elektrischem Tor auf einem separaten Garagenhof

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.

Einige Immobilienfotos wurden zur Optimierung von Belichtung, Himmel, und Bepflanzung mit KI nachbearbeitet. Die dargestellte Immobilie entspricht im Wesentlichen dem tatsächlichen Zustand.

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.

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