Eigentumswohnung mit Südwestbalkon auf Erbpachtgrundstück



Wielandstraße 121, 45968 Gladbeck

Details

externe Objnr	KK480
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	95.000 €

Provision	3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision
Stellplatzmiete	30 €
Stellplatzanzahl	1
Wohnfläche	62 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Energieeffizienzklasse	D

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	1979	wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	Gepflegt	Befeuerung	Gas
		Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt. Energieausweis	1979	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
		Etagenzahl	2,5

Beschreibung

Im ersten Obergeschoss eines Hauses mit fünf Wohnungen liegt diese ca. 61,55 m^2 große Eigentumswohnung. Der Wohn-Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Daneben stehen ein separates Schlafzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie eine Diele und ein Abstellraum zur Verfügung. Auf dem Südwestbalkon lässt sich die Nachmittagssonne genießen. Den Garten nutzen die Bewohner gemeinschaftlich. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Platzangebot.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis wurde allerdings zum 31. Januar 2027 gekündigt. Von daher wird die Wohnung freigezogen übergeben.
Das Hausgeld laut Wirtschaftsplan beträgt seit Juli 2026 monatlich ca. 280 €.

Diese Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Die Laufzeit von 99 Jahren begann mit der Eintragung am 22. Oktober 1979 und reicht bis Oktober 2078. Der aktuelle Erbbauzins beträgt ca. 702,51 € jährlich. Nach Angaben der Eigentümerseite gilt eine Beleihungsgrenze von 80 %.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden vom Wohn und Essbereich sowie vom Schlafzimmer keine Innenaufnahmen gemacht. Für Küche und Bad ergänzen ausdrücklich gekennzeichnete KI-Einrichtungsbeispiele die Fotos der vorhandenen Räume.

Lage

Die Wohnung liegt an der Wielandstraße im Gladbecker Stadtteil Butendorf. Für die täglichen Besorgungen bietet sich die Horster Straße an. Hier lassen sich der Einkauf im Supermarkt, der Besuch beim Bäcker und der Weg zur Butendorfer Apotheke miteinander verbinden. Auch der Waldorfkindergarten und die städtische Mosaikschule mit ihrem Standort an der Diepenbrockstraße gehören zum Angebot im Viertel.

Wer ohne Auto in die Innenstadt möchte, erreicht von der Haltestelle „Wielandstraße“ mit der Buslinie 252 direkt den Oberhof und den Goetheplatz. In der Gegenrichtung fährt die Linie bis zur Buerer Straße in Gelsenkirchen-Horst.

Für eine Runde im Grünen bieten sich direkt auf der Straße befindliche Feldwege sowie der Stadtteilpark Butendorf mit seinen Wegen, Spielbereichen und der Skateanlage an. Für längere Spaziergänge ist der Wittringer Wald mit seinen Teichen und dem Wasserschloss ein weiteres Ausflugsziel in Gladbeck.

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

Ausstattung Beschreibung

Das Bad mit Fenster und Dusche wurde ca. 2017 erneuert. Ein Teil der Innentüren stammt ebenfalls aus dieser Modernisierung. Bei der letzten Renovierung im Jahr ca. 2023 wurden die Böden erneuert. Teile der Fassade erhielten ca. 2024 einen neuen Anstrich.

Die Einbauküche gehört den Mietern und ist im Kaufpreis der Wohnung nicht enthalten.

Das zweieinhalbgeschossige Haus wurde ca.1979 errichtet. Eine Erdgas-Zentralheizung mit einem Wärmeerzeuger aus dem Jahr ca. 2007 versorgt die Wohnungen mit Heizwärme. In der Wohnung erwärmt ein elektrischer Durchlauferhitzer das Wasser.

Der Energieverbrauchsausweis vom 22. September 2021 weist einen Endenergieverbrauch von 119,4 kWh/(m^2·a) und die Energieeffizienzklasse D aus. Er ist bis zum 21. September 2031 gültig.

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. Lediglich die Einrichtungsbeispiele weichen hiervon erheblich ab.

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.

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

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

Dreizeiler

61,55 m^2 im ersten Obergeschoss eines Hauses mit fünf Wohnungen. Südwestbalkon, gemeinschaftlicher Garten und separater Kellerraum. Kaufpreis 95.000 €.

Rechtshinweis

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