



Immobilienexposé
**3-Raum-Wohnung mit Süd-Balkon in ruhiger
und zentraler Lage**

Objekt-Nr.:
6072



Wohnung zum Kauf

3-Raum-Wohnung mit Süd-Balkon in ruhiger und zentraler Lage

Kaufpreis
225.000 €

 **85,79 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2005**
Baujahr

 **2**
Schlafzimmer

 **1**
Bad

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	225.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	6072	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	10.000 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	85,79 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Baujahr	2005
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten 6-Familien-Hauses. Das Gebäude wurde im Jahr 2005 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist sehr gepflegt. Aufgrund der offenen Gestaltung sowie der großen Fensterfront wirken die Räume sehr hell und freundlich. Vom Wohn-/Esszimmer betreten Sie den Balkon, der zum Süden ausgerichtet ist. Zu der Wohnung gehört auch ein separater Kellerraum.

Die PKW-Garage mit elektrisch betriebenem Tor befindet sich auf dem Garagenhof des Hauses und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Sie ist zu einem Kaufpreis von 10.000,00 € zu erwerben.

Ausstattung

Wohn-/Essbereich: Die Fußoberböden sind mit hochwertigen und hellen Keramikfliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Flächenheizkörper. Die vorhandenen Rollläden werden elektrisch betrieben.

Insgesamt verfügt die Wohnung über Telefon, Kabel-TV und EDV-Netzanschlüsse.

Küche: Die zum Wohn-/Essbereich offen gestaltete Küche ist ebenfalls mit einem hochwertigen, hellen Fliesenboden versehen.

Elternschlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer: Die Räume sind mit einem hochwertigen, hellen Fliesenboden ausgestattet. Die Rollläden werden elektrisch betrieben.

Badezimmer: Das Bad verfügt über eine Badewanne, Duschtasse mit hochwertiger Duschkabine, Waschbecken, Hänge-WC und Handtuchheizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizung. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden.

Balkon: Der vollständig nach Süden ausgerichtete Balkon ist mit Betonsteinplatten auf Kiesbett ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum.

Weitere Objektausstattung entnehmen Sie den beigefügten Objektbildern.

Lage

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, jedoch in zentraler Lage durch die direkte Anbindung an die B224 und die Autobahnauffahrt der A2. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Banken usw. sind in der näheren Umgebung zu finden. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Wittringer Wald und der Schloßpark zur Naherholung ein.

Im Süden des Gladbecker Stadtgebietes liegt der Stadtteil Brauck mit den meisten Grünflächen. Mit dem PKW sind die Innenstädte von Gladbeck, Gelsenkirchen-Buer und Essen in wenigen Minuten erreicht und auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr gut.

Die Bebauung in der Umgebung ist ein- bis dreigeschossig in aufgelockerter Bauweise und mit sehr guter Durchgrünung.

Sonstiges

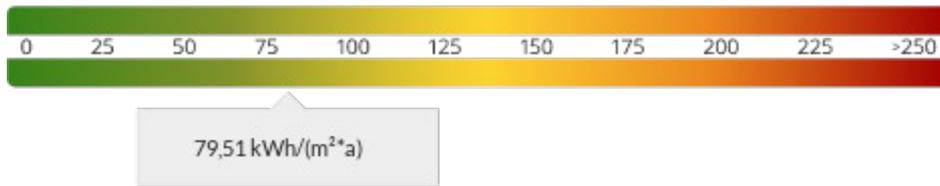
Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

Energieverbrauchsausweis



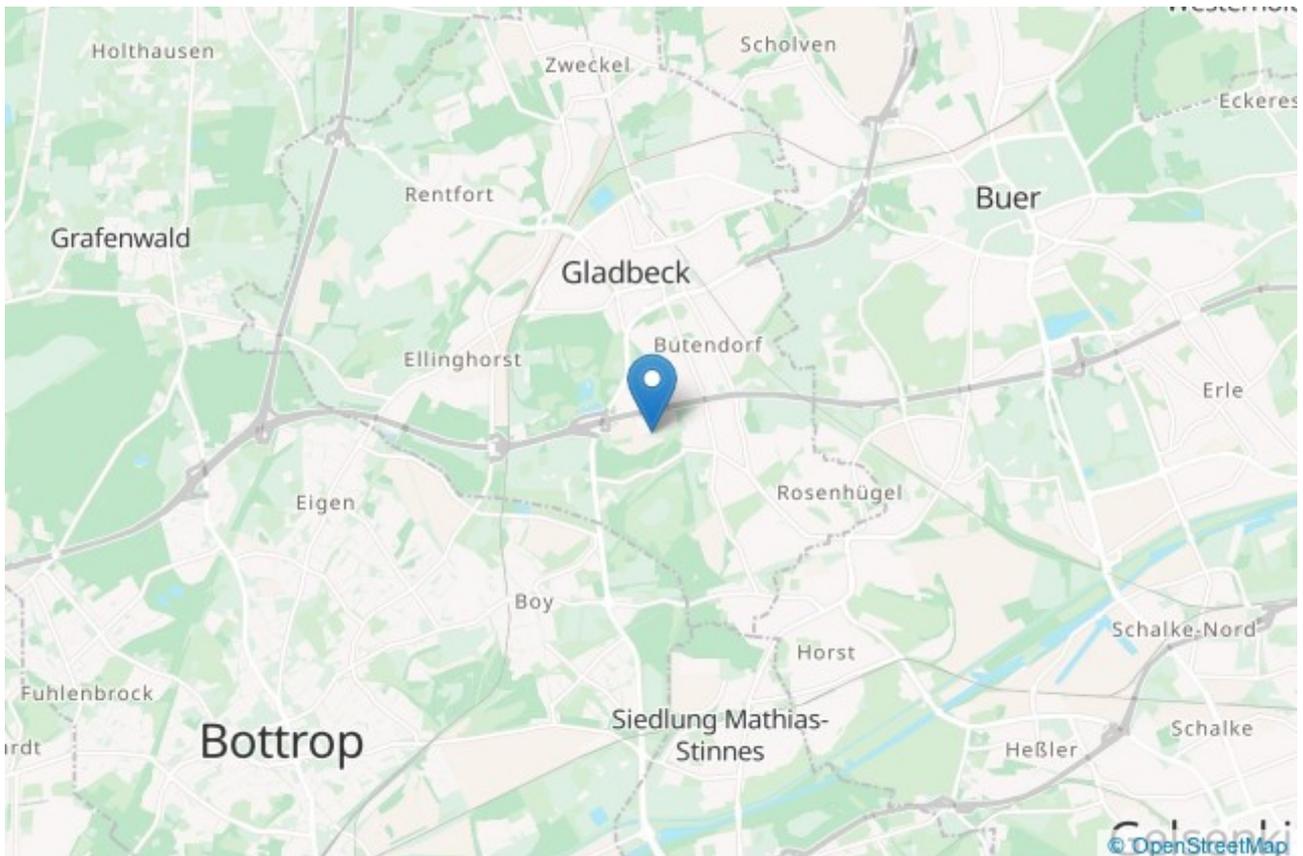
Endenergieverbrauch	79,51 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	30.06.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Marc Wierig
Telefon	+49 201 60 99 79 40
Ort	45359 Essen
E-Mail	mw@wierig.eu
Homepage	https://www.wierig.eu

Lage und Umgebung

45968 Gladbeck / Gladbeck-Brauck





Außenansicht



Wohn-/Essbereich



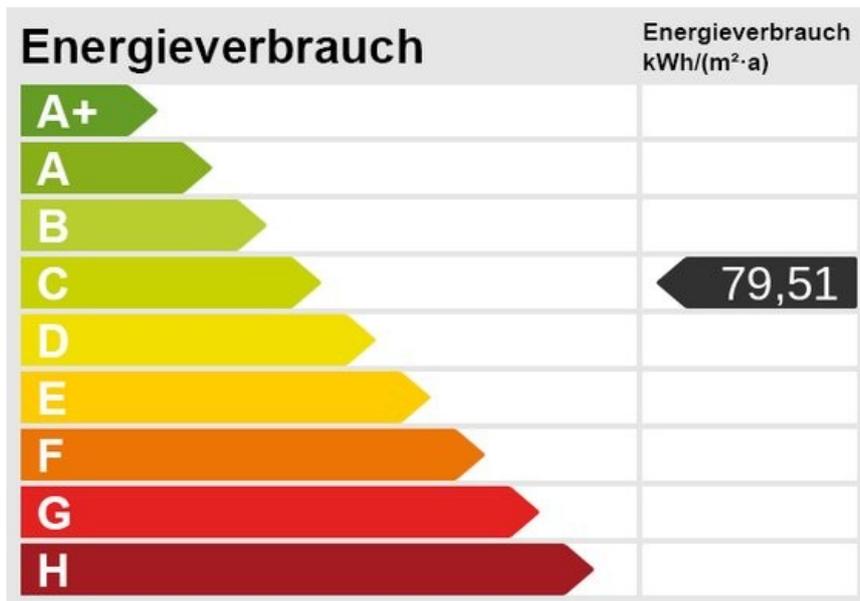
Badezimmer



Rückansicht



Grundriss



Energieskala



Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung
Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell
und marktgerecht kostenfrei.



WIERIG Immobilien GmbH
Frintroper Str. 414
45359 Essen
www.wierig.eu
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

WIERIG Immobilien GmbH