

# Exposé

## Reihenhaus in Gladbeck

**Einzug ohne Sanierung? Dieses Einfamilienhaus macht es möglich**



Objekt-Nr. **OM-329263**

**Reihenhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Mondry

45966 Gladbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus, welches durch seine individuelle Anordnung aus der Reihe tritt, besticht durch seine Frontseite mit Understatement und eröffnet im Inneren seine Großzügigkeit auf 286 qm (inklusive Nutzfläche).

Im Erdgeschoss bildet der geräumige und lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich das Herzstück des Hauses. Ein Wintergarten, der sich unmittelbar an den Wohnbereich anfügt, bietet sich als gemütliche Lese- oder Spielecke an.

Über die offene Treppe führt der Weg ins OG mit 3 Schlafräumen und dem hellen Familienbad mit Fenster, Doppelwaschbecken, Dusche und Wanne. Alle Schlafzimmer liegen ruhig zur Gartenseite.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaut DG im Studioloock, welches den Wohnraum erheblich erweitert. Hier findet sich ausreichend Platz, um den Bereich als zusätzliches Elternschlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleidebereich, Büro oder Hobbyraum zu nutzen. Auch eine bauliche Veränderung, um dort mehrere Räume zu schaffen, wäre umsetzbar.

Auf der teilweise überdachten Terrasse genießen Sie, wie in einem Wohnzimmer unter freiem Himmel, witterungsgeschützt die Sonne bis in die späten Abendstunden. Die großzügige Garapa-Holz-Terrasse betreten Sie durch das Wohnzimmer und auch durch die Küche, was bei Grillabenden mit Familie und Freunden zu kurzen Wegen führt. Am Wintergarten befindet sich eine weitere, kleinere SüdWestTerrasse, auf der Sie sich von der Sonne verwöhnen lassen können.

Im pflegeleicht angelegten Garten, der vor fremden Blicken gut geschützt ist, finden Sie nicht nur einen kleinen Badeteich, der Erfrischung an heißen Tagen bietet, sondern auch einen Teich mit Fischen und im Sommer wunderschön blühenden Seerosen. Dort können Sie sich vom Alltagsstress erholen.

Ein Gartenhäuschen sorgt für willkommene Abstellfläche für Garten- / Spielgeräte oder bietet den Kindern einen Spiel-/Freizeitraum.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Hausbesichtigungen nur nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungszusage /-bestätigung möglich sind.

## Ausstattung

Das Haus aus dem Baujahr 1991 präsentiert sich in einem zeitgemäßen Look und mit sehr überschaubarem, geschmacksabhängigen Renovierungsbedarf.

Das Haus wird mit Fußbodenheizung Gas im EG und 1. Etage beheizt. Ein Holz-Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Abende und Atmosphäre. Keller und Dachgeschoss werden mit Flachheizkörpern beheizt, im DG-Duschbad ist eine Wandflächenheizung verbaut.

Die Junkers Brennwerttherme stammt aus dem Jahre 2016 und wird jährlich gewartet. Ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit Energieeffizienzklasse E liegt vor.

Die Fußböden im Keller, Erdgeschoss und erster Etage sind mit Fliesen (u. a. Villeroy & Boch) belegt. Im Dachgeschoss liegt ein hochwertiger Linoleum der Firma Meister aus Naturstoffen.

Die zweifach verglasten Fenster verfügen zum größten Teil über Rolläden, die teilweise elektrisch mit Sensor betrieben werden. An den Fenstern der DG Giebelseite befinden sich auf Maß gefertigte Plissees.

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienreihenhaus mit Kaufgrundstück, einer Garage und weiteren Grundstücksanteilen am sehr nahe gelegenen Garagenhof.

Eine weitere Garage und den entsprechenden Grundstücksanteilen kann zusätzlich erworben werden.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das Haus befindet sich in Gladbeck-Rentfort, einem familienfreundlichen Stadtteil. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufig in direkter Nähe in einem modernen Geschäftszentrum.

Zudem gibt es Ärzte, Apotheken, 6 Kitas, 2 Grundschulen sowie eine weiterführende Schule.

Fahrradturen auf ruhigen Wegen in grüner Umgebung sind problemlos möglich. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad den Moviepark oder den Freizeitpark Schloß Beck in Feldhausen.

Die Anschlussstellen der Autobahnen A2, A31, A52 (B224) sind in wenigen Autominuten erreicht und sorgen für eine gute Anbindung an den überregionalen Verkehr in alle Richtungen. Den Bahnhof Gladbeck West erreichen Sie in ca. 2 Km.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie

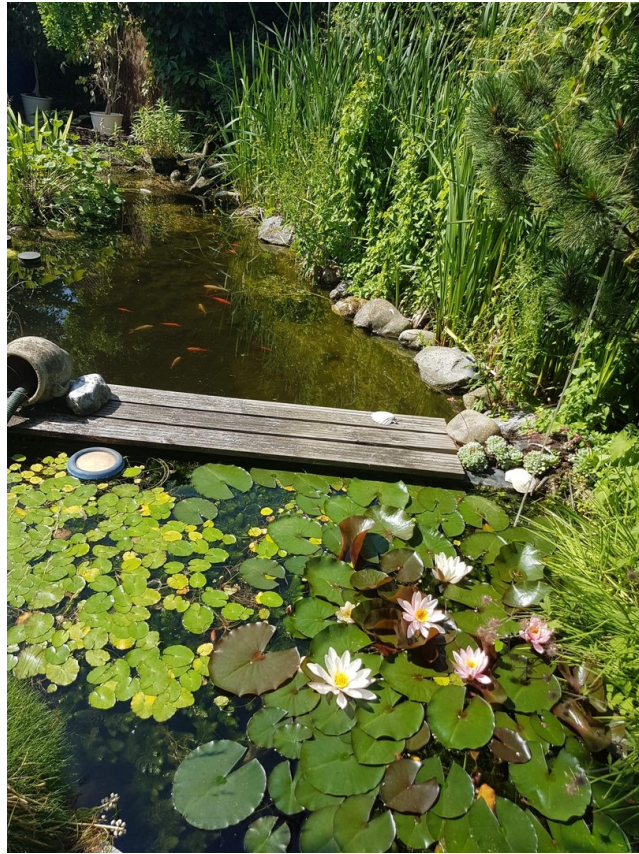


Blick aus der Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gartenteich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachgeschoss

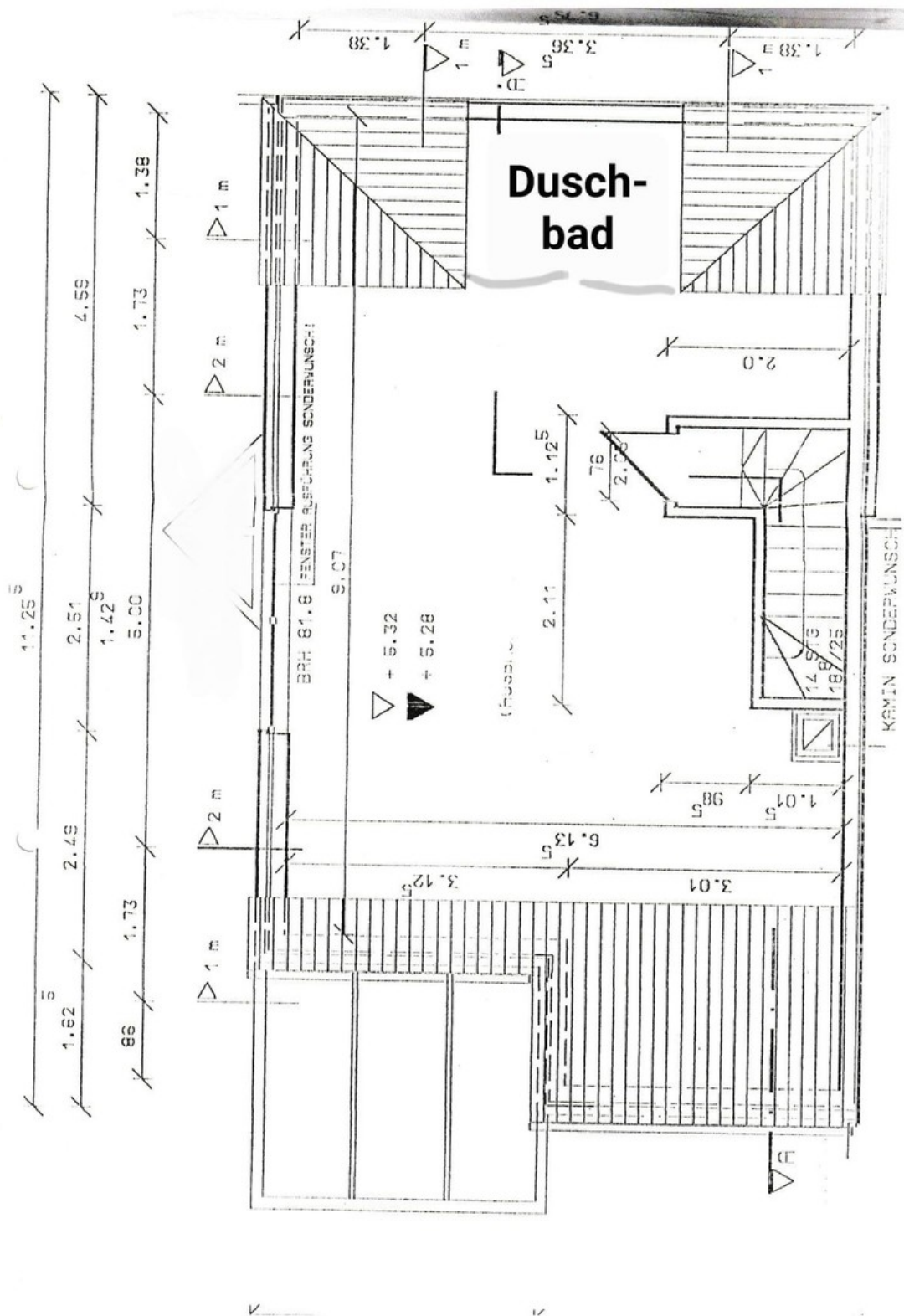


# Exposé - Galerie



Duschbad DG

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



