

# Exposé

## Villa in Gladbeck

**Repräsentative Villa DIREKT AM WALD, Sackgasse,  
Südlage , in Gladbeck Rentfort Nord**



Objekt-Nr. OM-436886

**Villa**

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Danisch

August-Schmidt-Straße 6  
45966 Gladbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.784,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freistehende Luxusvilla in absoluter unverbaubarer Bestlage am Wald in Gladbeck Rentfort Nord vereint zeitlose Eleganz, Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Wohnumfeld auf besondere Weise.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit einem eindrucksvollen Entree, das durch seine architektonische Klarheit und den eleganten Aufgang ins Obergeschoss beeindruckt. Schon beim Betreten spürt man die besondere Großzügigkeit und freien Blick ins Grüne dieses Hauses.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit, Offenheit und die direkte Verbindung zur Terrasse begeistert. Große Fensterflächen rahmen den Blick ins Grüne und schaffen ein Wohngefühl, das innen und außen harmonisch miteinander verbindet.

Das im Jahr 1982 errichtete Anwesen besticht durch seine klare Architektur, das durchdachte Raumkonzept und die Möglichkeit, sowohl als großzügiges EINFAMILIENHAUS, als auch als komfortables ZWEI-PARTEIEN-DOMIZIL, Einliegerwohnung mit eigenem Eingang genutzt zu werden.

Auch als BÜRO, ZWEI-GENERATIONSHAUS, PRAXIS oder als Mietobjekt denkbar zu nutzen.

Die linke Gebäudeseite (Haupthaus) mit 191 Quadratmeter Wohnfläche und 40 Quadratmeter Nutzfläche verfügt über einen eigenen großzügigen Eingangsbereich und drei separaten Terrassenflächen in Süd- und Ostlage, teilweise überdacht, sowie über einer 38 Quadratmeter Sonnenterrasse im Obergeschoss mit Waldblick in Südlage.. Eine großzügige Doppelgarage sowie einige Kellerräume, die als Kino, Sauna oder Partyraum mit Tresen, Tanzsaal oder Fitnessraum zur freien Verfügung stehen, sind vorhanden.

Die rechte Gebäudeseite mit 81 Quadratmeter Wohnfläche und Keller verfügt über einen eigenem Eingang und ist ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wie einen großzügigen Gästebereich, einen ruhigen Homeoffice-Bereich oder eine eigenständige Wohneinheit für Mehrgenerationenwohnen.

## Ausstattung

A U S S T A T T U N G :

- Exklusive freistehende Architekten -Villa Baujahr 1982

in hervorragende Wohnlage von Gladbeck

- Grundstück in Bestlage von Gladbeck

- Ca. 272 Quadratmeter Wohnfläche

- SONNENTERRASSE 38 m2 im OG

- Abstellräume im DG 12 m2 plus 17 m2

- 1.784 Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt,

1472 Quadratmeter Hausgrundstück, 312 m2 Wegefläche inklusiv 4

Stellplätze

- Ideal als 1 oder 2 FAMILIENHAUS, BÜRO, PRAXIS oder Mehrgenerationenwohnen denkbar nutzbar

- Berufliche Nutzung möglich

- Perfekt nutzbares Grundstück direkt am Wald

- Spektakuläre Gartenanlage mit Rhododendron und Azalee

- Schönes Entree mit Treppenaufgang
- Großzügig geschnittener Wohn- und Essbereich
- Kaminanschluss
- Großformatiges spanisches Feinsteinzeug 120 x 120 cm, Granitstufen versetzte Wohnebene
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel Optional
- Angrenzender heller Essbereich
- Durchdacht geschnittene Schlafetage mit Ankleideräumen
- Loggia mit Waldblick am Master Schlafzimmer
- Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

AUSSENBEREICH :

- Außen - 4 großzügige Außenstellplätze
- Brunnenwasser mit 5 Zapfstellen
- Gartenhaus mit Terrasse
- Mähroboter mit Garage
- 3 großzügige Terrasse, teilweise Überdacht, eine Terrasse mit Heizstrahlern
- Feuerstelle, Grillstelle
- Zwei großzügige Einzelgaragen mit jeweils 9 Meter Länge
- Eine Einzelgarage mit Durchfahrtstor
- Großzügige Doppelgarage
- SCHÜCO Alufenster mit Alurollladen
- Kellerzugang vom Grundstück

## Lage

Gladbeck, als Teil des Ruhrgebiets, bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, und die Autobahnen A2,A31 und A52 sind schnell erreichbar, was Pendler schätzen. Zahlreiche Grünflächen und Parks wie Movie Park laden zur Erholung ein und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hintere Ansicht

# Exposé - Galerie



Eingang



Empfang

# Exposé - Galerie



Diele mit Blick Empfang



Diele

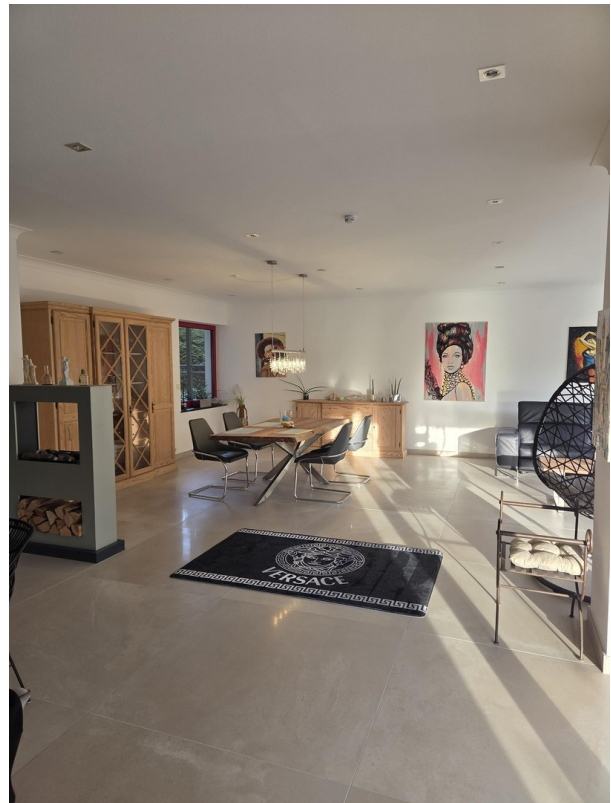
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Frühstücksterrasse Küche



Große Terrasse

# Exposé - Galerie



Ruhezimmer



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad kleine Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad kleine Wohnung



Bad kleine Wohnung

# Exposé - Galerie



Bad kleine Wohnung



Bad kleine Wohnung

# Exposé - Galerie



Bodentiefe Dusche



Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



Bad OG mit Doppelwaschtisch



Schlafzimmer an Sonnenterrasse



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ethanolkamin



Große Südterrasse

# Exposé - Galerie



Große Terrasse



Teilblick Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Terrasse



Olivenbaum

# Exposé - Galerie



Ruheterrasse Rhododendren



Weg zur Terrasse Garage

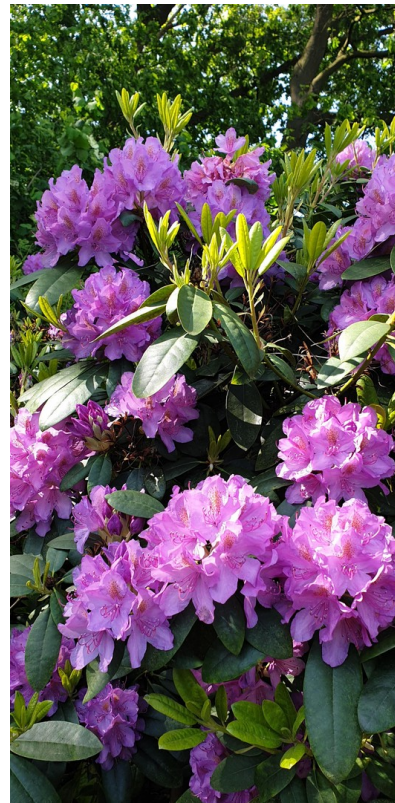
# Exposé - Galerie



Rhododendren



Rosen



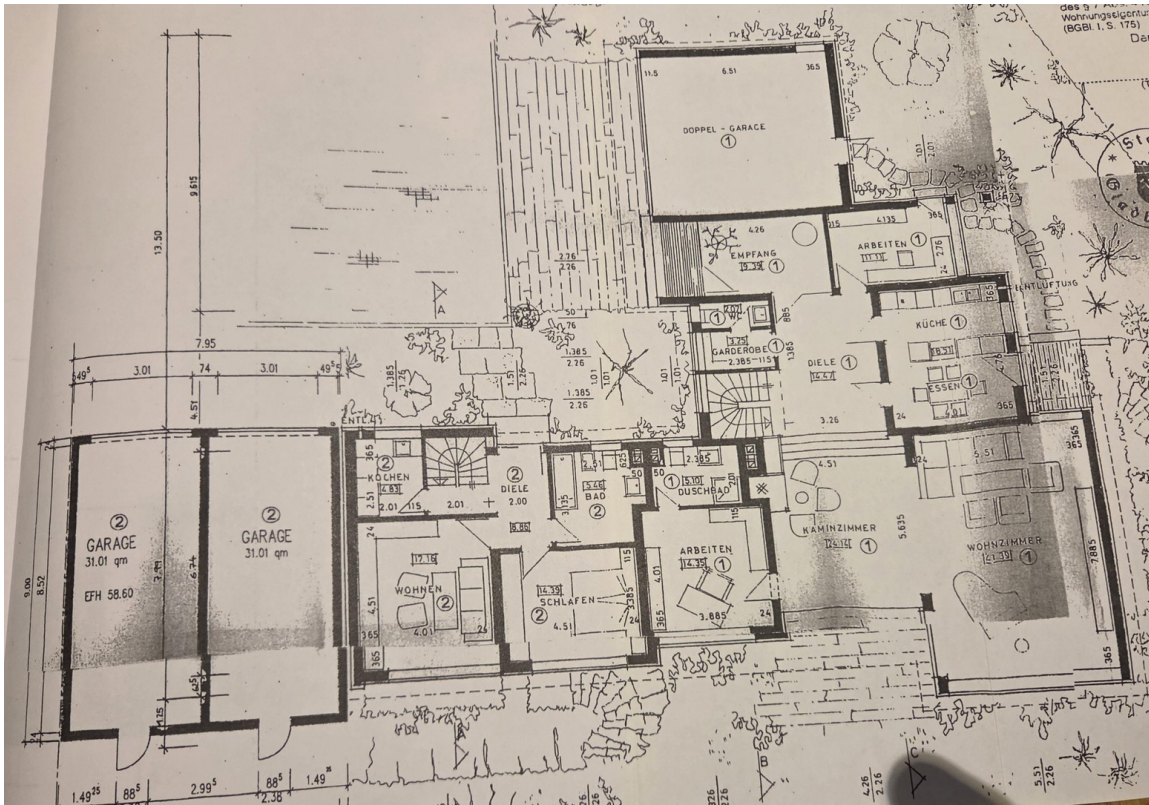
Arzaleen

# Exposé - Galerie

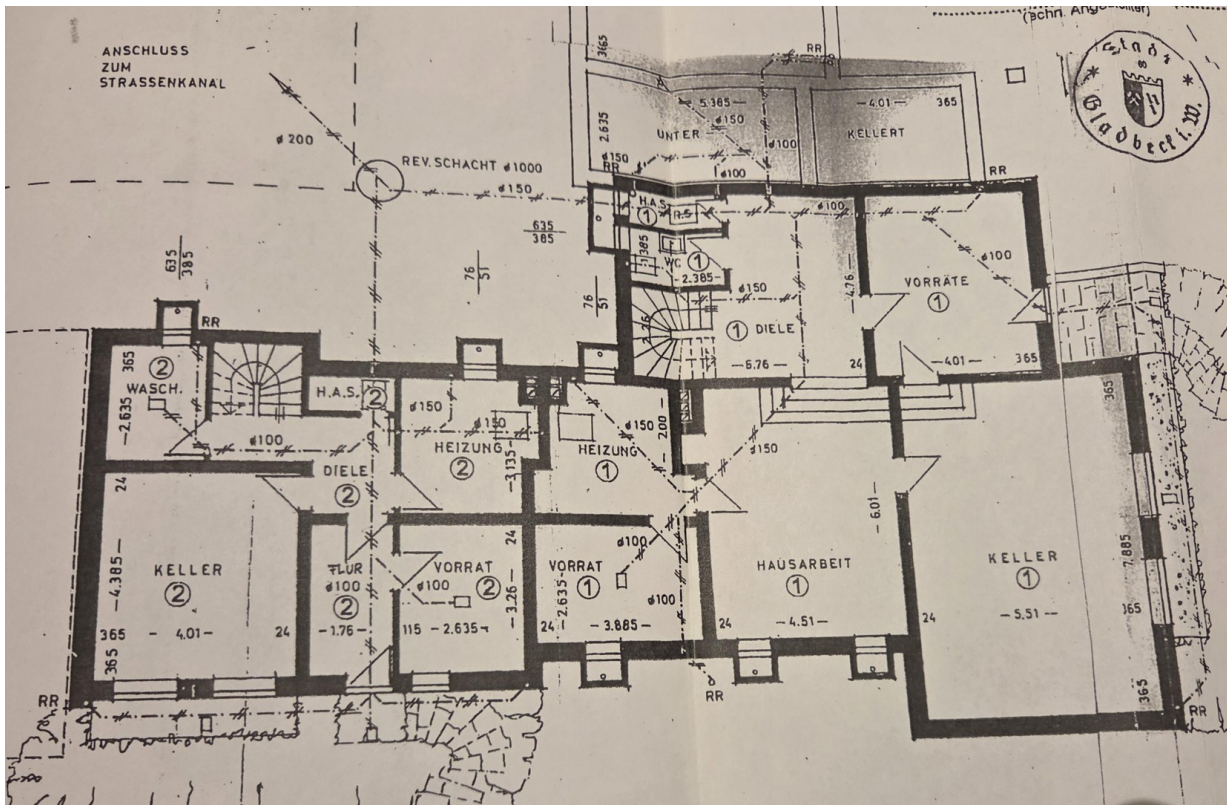


Sanddorn

# Exposé - Grundrisse



EG



Keller

