

# Exposé

## Reihenhaus in Gladbeck

### Familienraum in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-454537

### Reihenhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Schnare

45968 Gladbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	297,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollunterkellertes Reihenmittelhaus (Baujahr 1985), energetisch mehrfach modernisiert mit Holz-/ Aluminiumfenster mit Isolierverglasung auf der Südseite, Kunststofffenster mit Isolierverglasung Nordseite (2019), Velux-Dachfenster (2017), Haustür Kunststoff/ Aluminium isoliert(2018), komplettes Dachgeschoss saniert inkl. Dampfsperre (2022), Gas-Brennwertheizung (2007).

Alle Fenster (außer Dachfenster) besitzen elektrische Außenrolläden.

Hauptbadezimmer komplett neu (2018), Gäste-WC komplett neu (2021).

Das Haus besitzt folgende Raumaufteilung: 3 Kellerräume (1 Partykeller), Erdgeschoss mit hellem und großem Wohnzimmer (Südseite) und separatem Essbereich mit Durchreiche zur Küche mit Einbauküche (neu 2023) sowie Gäste-WC und Abstellraum. Obergeschoss mit 3 Zimmern sowie Hauptbadezimmer (mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC). Ausgebautes Dachgeschoss mit 2 weiteren Räumen sowie ein Spitzboden.

Das Haus hat einen schönen Garten mit Südausrichtung, festverbautem und halb eingelassenem Pool (360cm x 120cm), Gartenhaus, großzügiger Terrasse und Kellerabgang.

Des Weiteren ist eine Einzelgarage (mit elektrischem Garagentor und zusätzlich geschaffener Nutzfläche) sowie eine eigene Fahrradgarage vorhanden und nutzbar.

Verfügbare Medienanschlüsse: Satellitenschüssel, Kabelfernsehen, Telefon und Glasfaser (neu).

## Ausstattung

Das Haus ist direkt bezugsfertig und wurde stetig modernisiert. In Folge dessen sind die Energiekosten vergleichsweise gering.

Die großzügigen und geräumigen Räume können sehr vielfältig genutzt werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern, bietet aber trotzdem im näheren Umfeld alle Dinge des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Spielplätze uvm.)

Sehr gute Verkehrsanbindung (Auto) sowie schnell erreichbarer ÖPNV, eine nette Nachbarschaft und eine entspannte Parksituation.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vordere Hausansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Einzelgarage

# Exposé - Galerie



Fahrradgarage



EG Eingang Flur



EG Eingang Flur

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



EG Gäste-WC



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Essbereich mit Durchreiche

# Exposé - Galerie



EG Essbereich mit Durchreiche



EG Flur zum OG



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Arbeits-/ Gästezimmer



OG 1. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG 1. Kinderzimmer



OG 2. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG Flur zum Dachgeschoss



DG 1. Zimmer

# Exposé - Galerie



DG 1. Zimmer



DG 1. Zimmer

# Exposé - Galerie



DG 2. Zimmer



DG 2. Zimmer

# Exposé - Galerie



Kellertreppe innen



Keller

# Exposé - Galerie



Keller Anschlussraum



Keller 1. Raum

# Exposé - Galerie



Keller 2. Raum



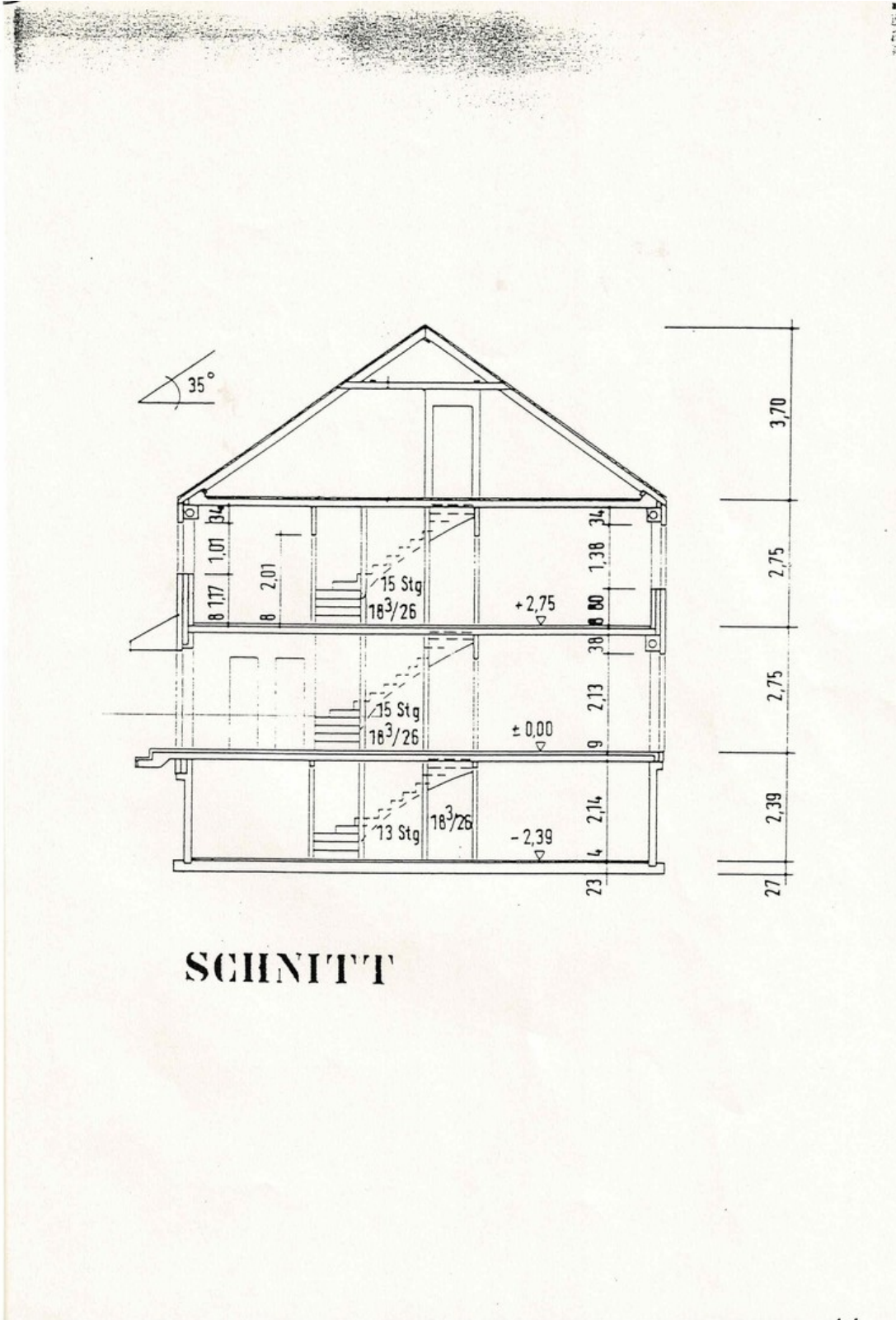
Keller Partyraum

# Exposé - Galerie



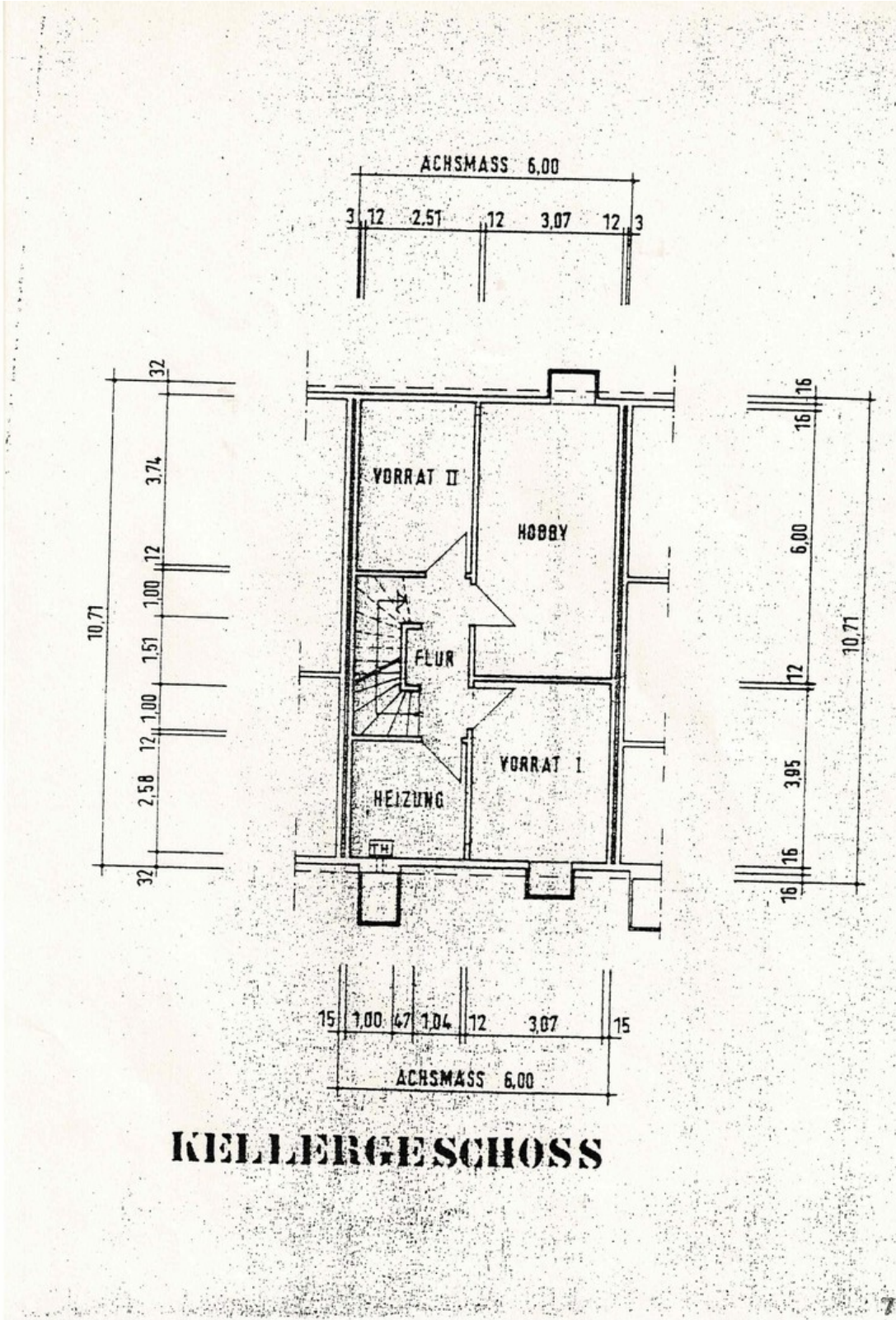
Keller Partyraum

# Exposé - Grundrisse



Schnitt

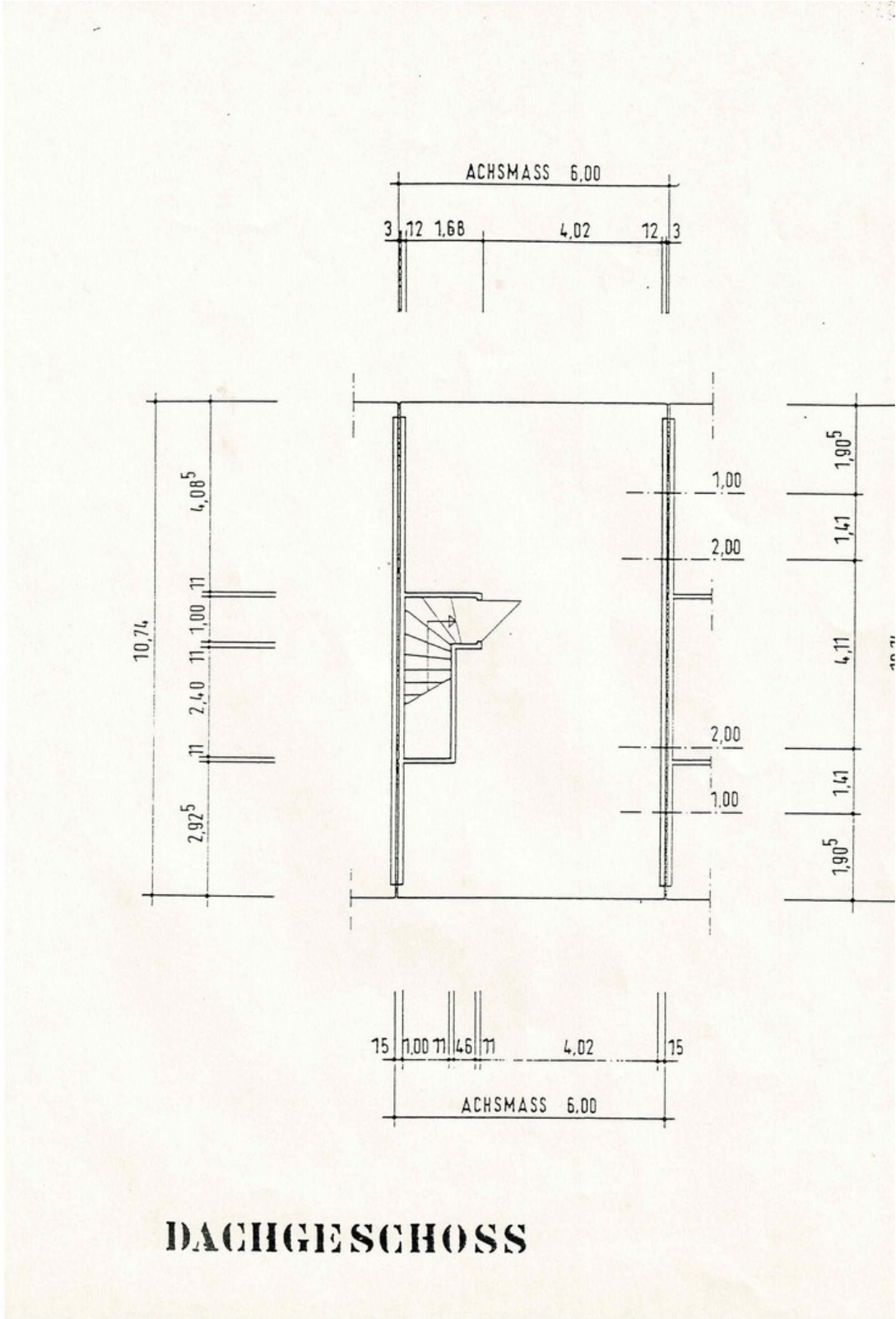
# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

Dachgeschoss