



Gemütliche Dachgeschosswohnung: 2 Zimmer, Top-renoviert und sofort bezugsfertig

Halfmannstr. 33
45968 Gladbeck-Brauck
Kaltmiete: 485,00 €



ca. **65m²** Wohnfläche im Dachgeschoss

neue Böden und frisch gestrichene Wände

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

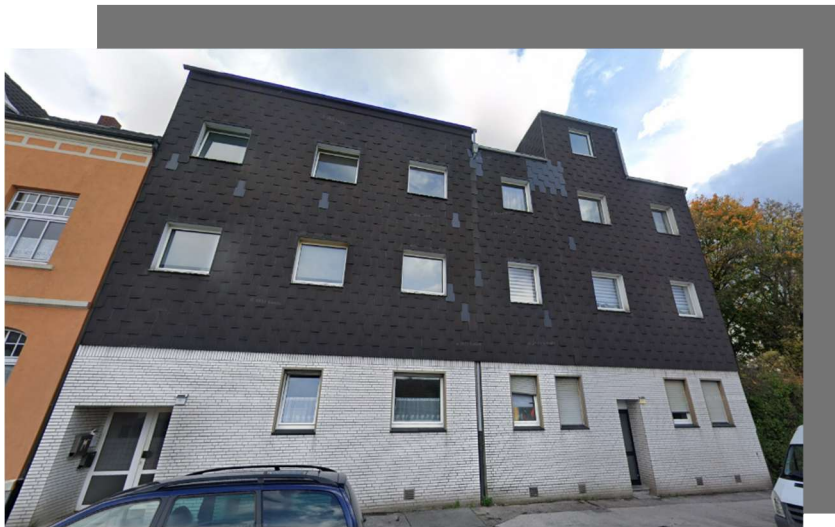
info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de

1) Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschosswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Vermietung
Postleitzahl	45968
Ort	Gladbeck
Etage	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Anzahl der Zimmer	2
Anzahl der Schlafzimmer	1
Anzahl der Kinderzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Erdgas E
Heizungsart	Zentrale Gasheizung
Etagenzahl	1
Fahrradst.	Nein
Stellplätze	Nein
Balkon	Nein
Keller	Ja
Zustand	Renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	227,1 kwh/(m ² ·a)
Energieausweis gültig bis	22.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Kaltmiete	485,00 €

2) Beschreibung

Die frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 65 m² Wohnfläche und befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Sie ist mit neuen Bodenbelägen ausgestattet; die Wandflächen präsentieren sich in einem vollständig weiß gehaltenen Anstrich.



3) Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Teil von Gladbeck-Brauck, in der Halfmannstraße 33. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie gastronomische Angebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen liegen im nahen Umfeld und sorgen für eine komfortable Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B224 sowie die Autobahnen A2 und A52 erreichen Sie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell und unkompliziert. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien fußläufig zugänglich und ermöglicht eine flexible Mobilität ohne Auto.

Naherholungsmöglichkeiten wie der Wittringer Wald, der angrenzende Schlosspark und verschiedene Sport- und Freizeitangebote bieten einen hohen Freizeitwert und tragen zu einer attraktiven Lebensqualität bei. Somit verbindet der Standort eine angenehme Wohnruhe mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de

4) Ausstattung im Überblick

- **helle, freundliche Räume**
- **Velux Schwingfenster** mit Isolierverglasung
- **neue Böden** in der gesamten Wohnung
- **Badezimmer** mit:
 - Dusche
 - Fliesen in neutraler Optik
- **Zugehöriger Kellerraum**
- **Gepflegter Allgemeinzustand der Wohnung und des Hauses**

5) Mietkonditionen

Kaltmiete	485,00 €/ Monat
Betriebskosten (Vorauszahlung)	100,00 €/ Monat
Heizkosten (Vorauszahlung)	70,00 €/ Monat
Gesamtmiete	655,00 €/ Monat
Kaution	1.455,00 € (3 Monatskaltmieten)
Bezugsfrei ab	sofort

6) Impressionen



Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de