

Gelsenkirchen - Buer

# Einzigartige Stadtvilla mit opulenter Eigentümerwohnung und besonderem Wohnflair

Objektnummer: 26075008



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 352 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 549 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Auf einen Blick

Objektnummer	26075008
Wohnfläche	ca. 352 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>79.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1920</b>

**Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie eine ruhige und zugleich zentrale Lage. Das ursprünglich im Jahr 1920 errichtete Zwei- bis Dreifamilienhaus wurde 1993 umfassend modernisiert und energetisch optimiert. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 350 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt drei Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst ca. 550 m<sup>2</sup> und bietet mit dem stilvoll angelegten Garten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Grünen. Gepflegte Rasenflächen, liebevolle Bepflanzungen, sightgeschützte Bereiche sowie ein gepflasterter Terrassenbereich schaffen ein harmonisches Ambiente für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein großzügiges Gartenhaus sowie einen eigenen Brunnen zur komfortablen Gartenbewässerung.

Aktuell sind sämtliche Wohneinheiten vermietet. Die großzügige Eigentümerwohnung wird jedoch zum Herbst dieses Jahres frei und eröffnet damit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Perspektiven. Auf Wunsch der derzeitigen Bewohner wurden keine Innenaufnahmen der Eigentümerwohnung veröffentlicht.

Die großzügige Eigentümerwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Kellergeschoss sowie einen Teil des 1. Obergeschosses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>. Ein separater Eingang vermittelt ein besonders exklusives Wohngefühl. Die Ebenen werden über eine stilvolle innenliegende Treppe aus Holz und Stahl miteinander verbunden. Im Erdgeschoss sorgt hochwertiger Granitboden für ein repräsentatives Ambiente. Besonders hervorzuheben ist hierbei die offene Gestaltung von Diele, Wohnzimmer, Esszimmer und Küche, die fließend ineinander übergehen und durchgehend mit dem hochwertigen Granit ausgestattet sind. Dies schafft ein außergewöhnlich großzügiges und exklusives Raumgefühl. Im Obergeschoss schaffen elegante Holz- und Fliesenböden eine warme Wohnatmosphäre, während im Kellergeschoss pflegeleichte Fliesen verlegt wurden.

Der absolute Höhepunkt der Liegenschaft ist zweifellos der beeindruckende Wohnbereich der Eigentümerwohnung. Mit seinem luxuriösen Raumangebot, hochwertigen Materialien und der außergewöhnlichen Architektur sucht dieser Bereich seinesgleichen auf dem hiesigen Immobilienmarkt. Ein Heizkamin, der stilvolle Wintergarten sowie die offene Küche schaffen ein einzigartiges Wohngefühl mit repräsentativem Charakter. Besonders

reizvoll ist die Split-Level-Gestaltung zwischen Küche und Wintergarten, die dem Wohnbereich zusätzliche Offenheit und architektonische Raffinesse verleiht. Großzügige Fensterflächen sorgen zusätzlich für ein lichtdurchflutetes Ambiente und unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser außergewöhnlichen Einheit. Ergänzt wird das hochwertige Wohnkonzept durch ein Arbeitszimmer mit Souterrain-Charakter und zweitem Badezimmer im Kellergeschoss. Der private Rückzugsbereich im 1. Obergeschoss umfasst ein großzügiges Master Bedroom, eine separate Ankleide sowie ein modernes Tageslichtbad en suite mit Badewanne und Dusche.

Zusätzlich verfügt das Haus über ein separates Appartement im 1. Obergeschoss mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Balkon. Ursprünglich wurden das Appartement und die Eigentümerwohnung als eine gemeinsame Einheit konzipiert, sodass sich beide Bereiche mit geringem Aufwand wieder zu einer großzügigen und opulenten Wohneinheit zusammenführen lassen.

Darüber befindet sich eine weitere Maisonette-Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohneinheit überzeugt durch ihren besonderen Charme mit sichtbaren Dachbalken und einem bis zum Giebel offen gestalteten Wohnbereich, der einen beeindruckenden Loft-Charakter schafft. Ein Heizkamin, eine gemütliche Loggia sowie ein zusätzliches Gäste-WC schaffen hier ein außergewöhnliches Wohnambiente mit besonderem Flair.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 1993 erfolgten unter anderem die energetische Sanierung der Fassade mittels Wärmedämmverbundsystem und Rauputzfassade sowie die Erneuerung des Daches. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2016 erneuert und wird in großen Teilen des Hauses durch Fußbodenheizung ergänzt. Moderne Flachheizkörper sorgen zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort.

Die modernisierten Badezimmer überzeugen mit zeitlosen Fliesen, hochwertigen Armaturen, großzügigen Spiegeln sowie separaten Dusch- und Badebereichen. Auch die Gäste-WCs präsentieren sich hell und funktional.

Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei stilvolle Heizkamine, die insbesondere in den Wintermonaten eine behagliche Atmosphäre schaffen und zugleich eine effiziente Wärmeversorgung unterstützen. Sie stellen nicht nur funktional, sondern auch optisch ein echtes Highlight der Immobilie dar. Energieeffiziente Kunststoffenster mit 2-fach-Verglasung sowie eine Photovoltaikanlage unterstützen zusätzlich die nachhaltige Nutzung der Immobilie und tragen zu niedrigen Betriebskosten bei.

Eine Garage ist vorhanden, wobei die Zufahrt im Zuge der nachträglichen Fassadendämmung verschmälert wurde, sodass sie sich insbesondere für kleinere bis mittelgroße Fahrzeuge eignet. Darüber hinaus erfolgt die Zufahrt gemeinschaftlich mit den Nachbarn und kann lediglich nach vorheriger Absprache als zusätzliche Parkmöglichkeit genutzt werden. Die gepflegte Nachbarschaft mit ansprechender Bebauung und angenehmer Distanz zu den Nachbarhäusern rundet den positiven Gesamteindruck ab.

Insgesamt handelt es sich um ein äußerst hochwertiges und seltenes Immobilienangebot, das durch seine Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung,

**energetischem Zustand und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Vergleichbare Objekte dieser Art sind nur selten am Markt verfügbar.**

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Mehrfamilienhaus und vereinbaren Sie gern Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## **Ausstattung und Details**

### **GEHOBENE AUSSTATTUNG**

- **Aufwendig gestaltetes Dach (1993) mit Betondachsteinen und Dachflächenfenstern**
- **Photovoltaikanlage**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster**
- **Gaszentralheizung (2016) mit Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörpern**
- **Wärmedämmverbundsystem mit Rauhputzfassade (1993)**
- **Massives Betontreppenhaus**
- **Umfassend modernisierte Wohneinheiten**
- **Neue Bäder, Elektrik, Böden, Decken, Wände**
- **Granitböden, Parkett, tlw. Teppich u. Laminatböden**
- **Hochwertiger Wintergarten im Erdgeschoss**
- **Zwei luxuriöse Heizkamine in Erdgeschoss und Dachgeschoss**
- **Stilvoll angelegter Garten mit Gartenhaus und kostensparendem Brunnen**
- **Einzelgarage und Stellplätze (nach Absprache mit den Nachbarn)**

**Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Gelsenkirchen-Buer – einem der gefragtesten und infrastrukturell stärksten Stadtteile im Gelsenkirchener Norden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer gewachsenen Nachbarschaft.

Die Buersche Innenstadt mit ihrer beliebten Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und Dienstleistungsangeboten ist fußläufig erreichbar. Auch die Nahversorgung ist durch verschiedene Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs hervorragend gewährleistet.

Familien profitieren von der sehr guten Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Darüber hinaus bieten zahlreiche Grünflächen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholungsangebote eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A52 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bus- und Bahnverbindungen optimal ausgebaut.

Insgesamt handelt es sich um einen beliebten Wohnstandort mit stabiler Infrastruktur, guter Vermietbarkeit und nachhaltiger Wohnqualität.

**Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ronny Noy**

---

**Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen**

**Tel.: +49 209 - 94 76 858 0**

**E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**