

**Gelsenkirchen - Buer**

# Großzügiges Zuhause in absolut ruhiger Lage – gepflegtes Zweifamilienhaus mit Garten u. Dachterrasse

**Property ID: 26075002**



**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 473 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## At a glance

Property ID	26075002	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 158 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2014
Year of construction	1939	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

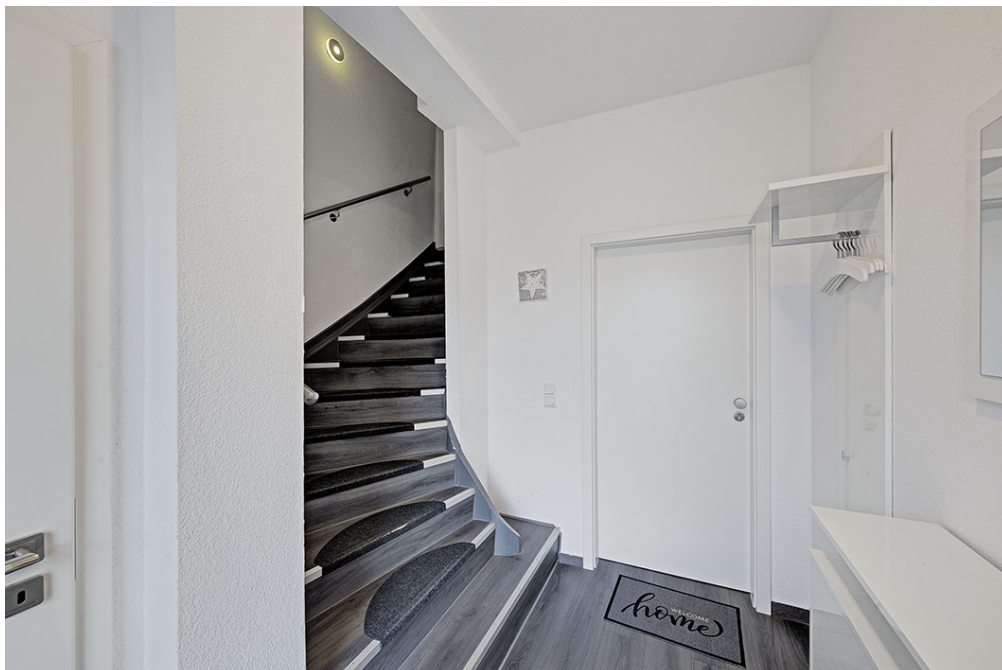
Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	216.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.12.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



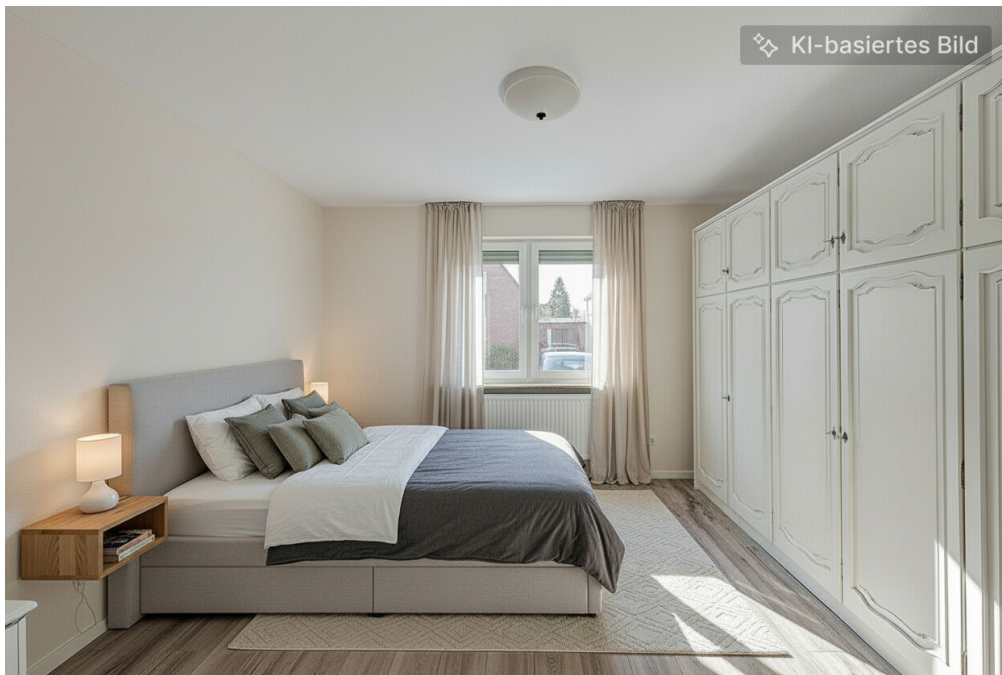
Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0209 - 94 76 858 0

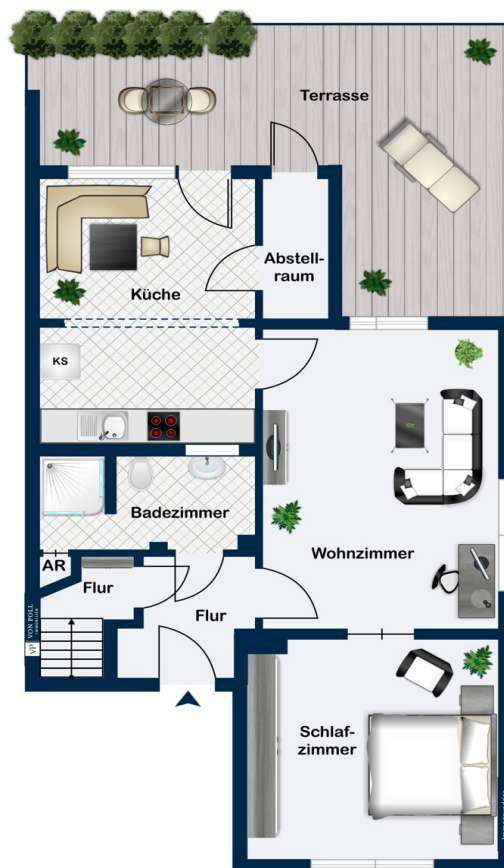
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

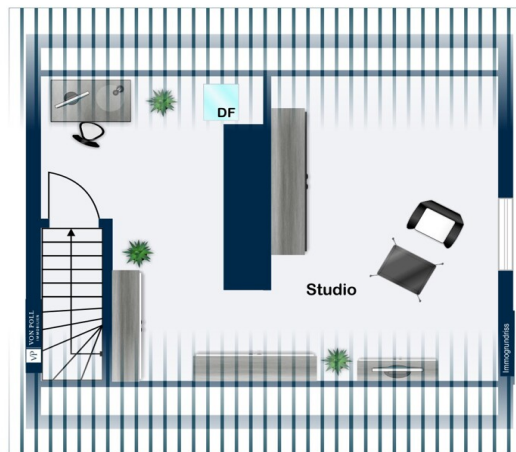
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## A first impression

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus in attraktiver Lage von Gelsenkirchen-Buer-Mitte bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, eine durchdachte Aufteilung sowie kontinuierliche Modernisierungen. Durch die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eignet sich das Haus sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für ein Mehrgenerationenwohnen.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein gepflegtes Badezimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist die geräumige Küche mit integriertem Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der besonders in den wärmeren Monaten zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Die obere Wohneinheit ist als Maisonettewohnung über Dachgeschoss und Spitzboden gestaltet. Auf der ersten Ebene befinden sich ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine separate Küche (inkl. Einbauküche) mit Zugang zum Balkon. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über Badewanne und Dusche. Die darüber liegenden Ebenen bieten zusätzliche Flächen, die sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort nutzen lassen.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet.

Zur Immobilie gehören ferner eine Garage sowie zwei zusätzliche separate Stellplätze auf dem Grundstück.

**Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Details of amenities

### Modernisierte Ausstattung

- Zweifamilienhaus als Einfamilienhaus nutzbar (geringer Aufwand)
- Weiß gestrichene Putzfassade
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- 2 moderne Gasetagenheizungen
- Neuere Flachheizkörper
- Neue moderne Bodenbeläge (überwiegend Vinyl, Laminat)
- Weiße Türen und Zargen
- Modernisierte, zeitlose Bäder
- Einbauküche im Dachgeschoss inklusive
- Eine Garage und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus
- Schöne Dachterrasse
- Grüner Garten auf Kaufgrundstück

**Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Buer – einer der gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Ruhrgebiet.

Ihr neues Zuhause liegt in einem gewachsenen, gepflegten Wohnumfeld, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima.

Das lebendige Buersche Zentrum mit seiner attraktiven Fußgängerzone ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Wochenmärkte und vielfältige gastronomische Angebote unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Zudem sind die Autobahnen A2 und A52 in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Essen, Oberhausen, Düsseldorf sowie in das gesamte Ruhrgebiet.

Für Freizeit- und Erholungsaktivitäten bieten sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete an. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene Schloss Berge mit seinem weitläufigen Park und dem Berger See, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einlädt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – eine attraktive Adresse sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Other information

**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.

**Property ID: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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