

Gelsenkirchen - Buer

Gepflegte Maisonettewohnung mit TG-Stellplatz in erstklassiger Lage

Property ID: 26075015



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26075015 - 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: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

At a glance

Property ID	26075015
Living Space	ca. 91 m²
Floor	2
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	245.000 EUR
Type	Maisonette
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.11.2034
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	86.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 26075015 - 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: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

A first impression

In einer besonders ruhigen und beliebten Wohnlage von Buer-Mitte präsentiert sich diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche. Die Wohnung erstreckt sich über das zweite Obergeschoss und den ausgebauten Spitzboden und überzeugt durch eine helle Raumwirkung, eine schöne Südwestloggia sowie ein großzügiges Studio im oberen Bereich.

Die Ausstattung stammt in weiten Teilen aus dem Baujahr und bietet zugleich interessante Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung. Neben Laminat-, Teppich- und Fliesenböden verfügt die Wohnung über ein modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Hänge-WC sowie ein ebenfalls modernisiertes separates WC. Zweifach verglaste Holzfenster und eine innenliegende Wendeltreppe ergänzen das Raumkonzept.

Die derzeitige Küchennische könnte – vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit – in einen anderen Raum verlegt werden. Dadurch ließe sich ein besonders großzügiger Küchen- und Wohnbereich schaffen, während das helle Studio im Spitzboden beispielsweise als Schlafzimmer genutzt werden könnte.

Ein separater Tiefgaragenstellplatz, ein eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie der gepflegte Gemeinschaftsgarten runden das Angebot ab. Die sehr gepflegten Allgemeinflächen und die ausgezeichnete, ruhige Sackgassenlage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit besonderem Entwicklungspotenzial.

Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Details of amenities

GEPFLEGTER ZUSTAND

- Satteldach mit Betondachsteinen
- XXL-Gaube und kleinere Dreiecksgaube
- Klinkerfassade
- 2-fach-verglaste Holzfenster
- Laminat- und Fliesen- sowie Teppichböden
- Flache Heizkörper (Fernwärme) und Fußbodenheizung im Bad als Ergänzung
- Hochwertige Wohnungseingangs- und Innentüren
- Innenliegende Wendeltreppe
- separates WC
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Süd-West-Loggia
- Sehr gepflegtes Treppenhaus
- Gemeinschaftsflächen überdurchschnittlich gepflegt
- Eigener PKW-Stellplatz in der ebenerdigen "Tiefgarage"

Property ID: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ausgesprochen beliebten Wohnlage im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen-Buer. Die gepflegte Wohnstraße geht im weiteren Verlauf in eine Sackgasse über und bietet dadurch ein besonders angenehmes, verkehrsberuhigtes Wohnumfeld.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer gediegenen, gewachsenen Bebauung und einem gepflegten Erscheinungsbild. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den weitläufigen Naherholungsgebieten Westerholter Wald und Löchterheide. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder erholsame Stunden im Grünen lassen sich von hier aus bequem in den Alltag integrieren.

Auch für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Das Max-Planck-Gymnasium sowie das Annette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Buer gut erreichbar.

Die Buersche Innenstadt mit ihrer beliebten Fußgängerzone bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken und vielfältige Dienstleistungsangebote. Die benachbarten Stadtteile Resse und Westerholt sind ebenfalls schnell erreichbar.

Durch die gute Anbindung an die B 224 sowie an die Autobahnen A 2, A 42 und A 52 besteht eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte. Gladbeck, Herten, Recklinghausen, Essen und Oberhausen sind sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.

Die Lage verbindet somit ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Property ID: 26075015 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26075015 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com