

Gelsenkirchen / Buer

Attraktive Eigentumswohnung mit großzügiger Loggia in Gelsenkirchen-Buer

Property ID: 26075016



PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26075016 - 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: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

At a glance

Property ID	26075016
Living Space	ca. 67 m²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	149.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.12.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	127.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26075016 - 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: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

A first impression

Attraktive Eigentumswohnung mit großzügiger Loggia in Gelsenkirchen-Buer

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Lage von Gelsenkirchen-Buer und liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt mit ca. 67 m² Wohnfläche, durch eine angenehme Raumaufteilung und ein freundliches Wohnambiente.

Mittelpunkt der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden und offen gestalteter Küche. Die offene Raumgestaltung schafft eine moderne und kommunikative Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Loggia. Der schöne Blick in den Garten sorgt für Ruhe und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Fenster ausgestattet. Ein gemütliches Schlafzimmer, der Eingangsbereich und der Flur vervollständigen das Raumangebot.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Den Bewohnern des Hauses steht zusätzlich ein gemeinschaftlicher Waschkeller zur Verfügung.

Die Wohnung war in den vergangenen Jahren vermietet und wurde inzwischen vollständig freigezogen. Sie steht dem neuen Eigentümer daher sofort zur Verfügung. Für einen zeitgemäßen und persönlichen Gesamteindruck empfiehlt sich ein frischer Anstrich. Dadurch können die Räume mit überschaubarem Aufwand nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Diese Eigentumswohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine gut geschnittene Immobilie in attraktiver Lage von Gelsenkirchen-Buer suchen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Eigentumswohnung.

Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Details of amenities

- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Parkett- und Fliesenboden
- Flache Heizkörper (Gasheizung)
- Loggia mit Gartenblick
- Gepflegte Hausgemeinschaft
- Eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage

Property ID: 26075016 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven und zentrumsnahen Lage von Gelsenkirchen-Buer. Das Buersche Zentrum mit seiner Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und verschiedenen Dienstleistungsangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Viele alltägliche Wege lassen sich daher bequem und schnell erledigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Verschiedene Bus- und Straßenbahnverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie der Gelsenkirchener Innenstadt. Auch für Autofahrer besteht eine günstige Anbindung an das örtliche und überregionale Straßennetz.

Für Freizeit und Erholung bieten der Buersche Stadtwald sowie die Grün- und Parkanlagen rund um Schloss Berge und den Berger See vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.

Die Lage verbindet somit eine gute Infrastruktur und kurze Wege mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Property ID: 26075016 - 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: 26075016 - 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