

Gelsenkirchen - Buer

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

Número de propiedad: 26075002



**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m²**

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

De un vistazo

Número de propiedad	26075002	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 158 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1939	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

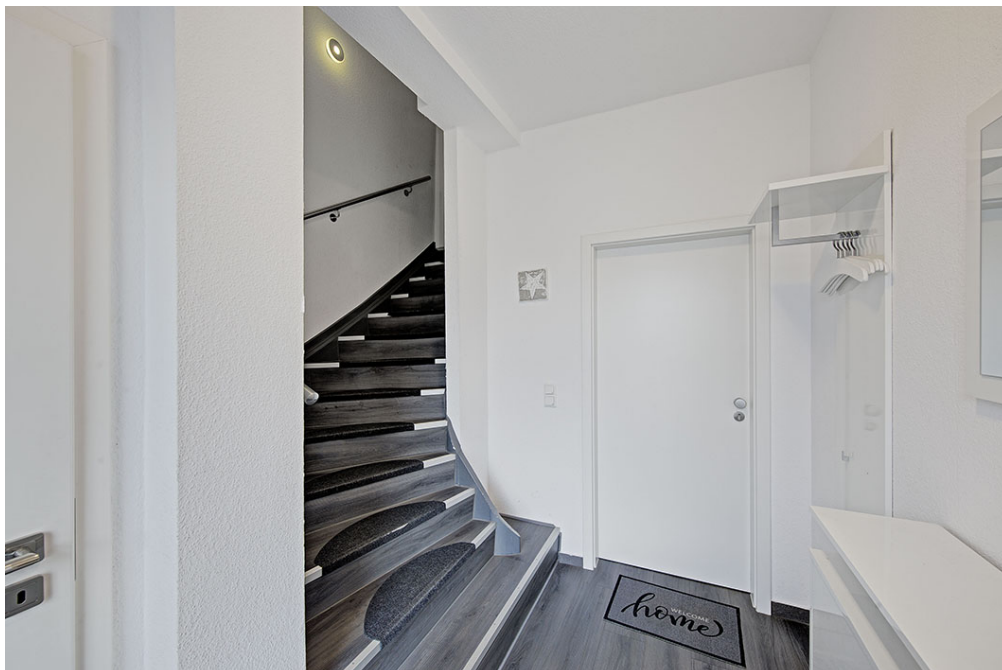
Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	216.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.12.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1939

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



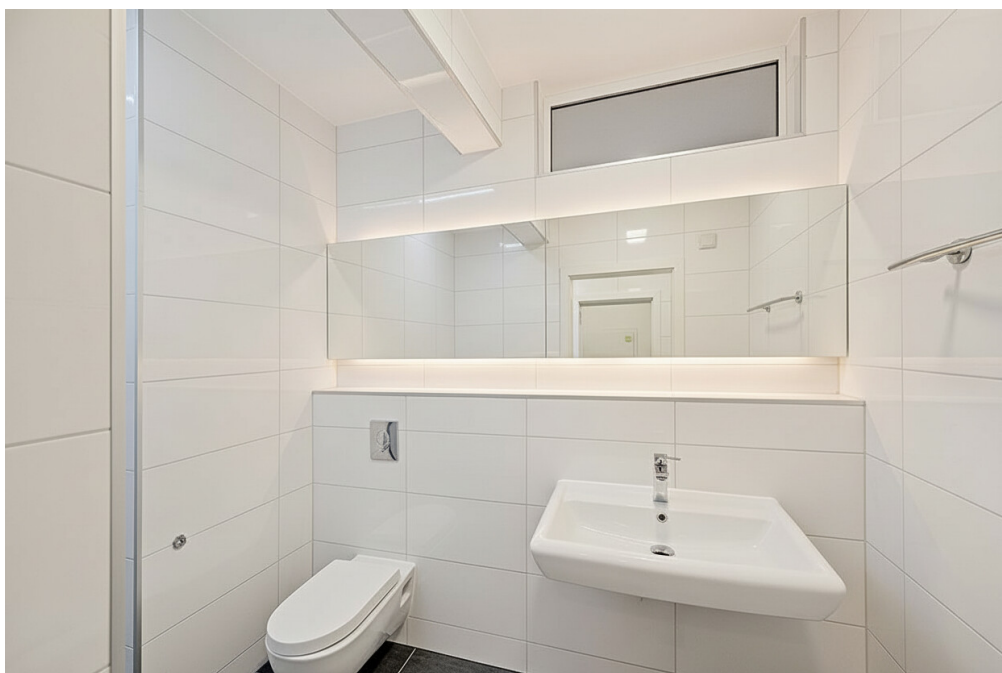
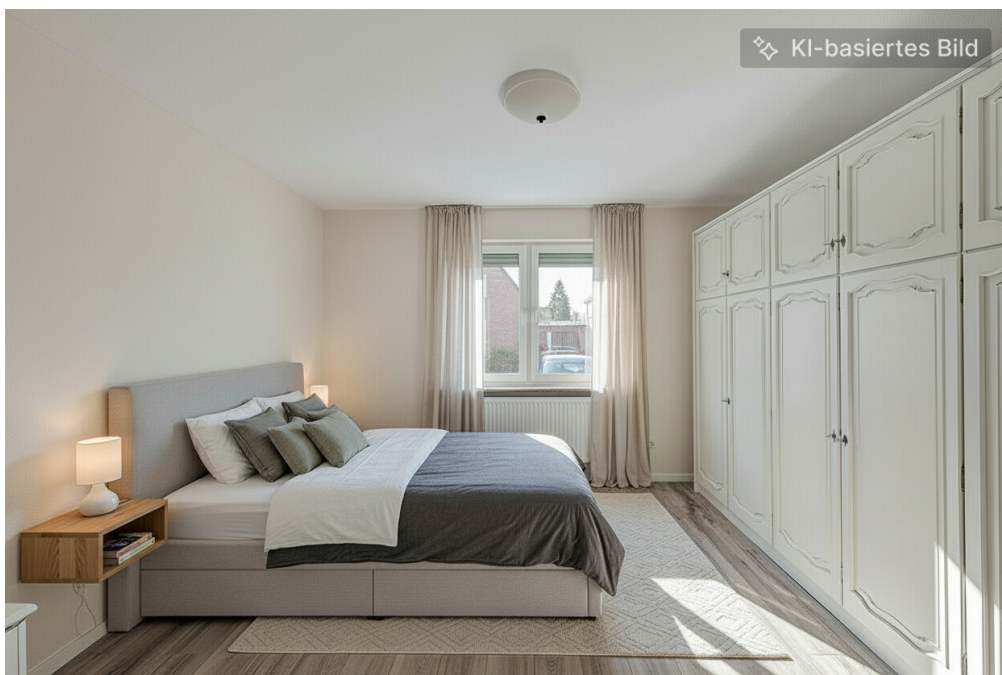
Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La propiedad



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

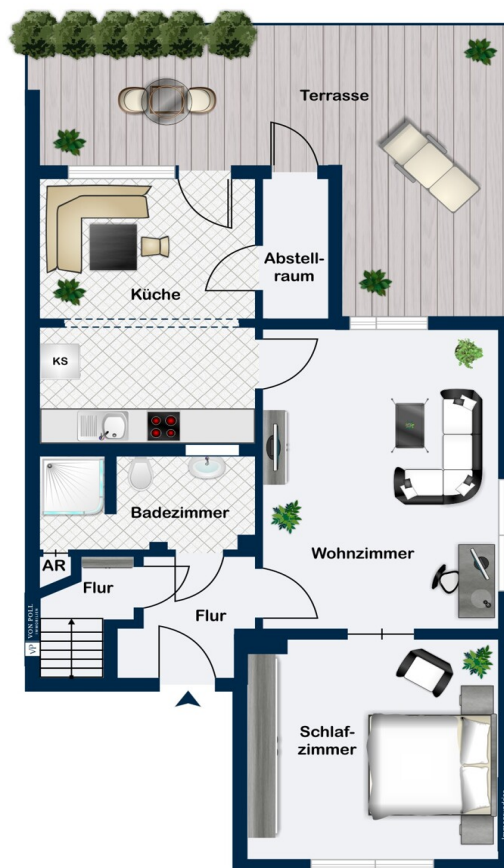
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

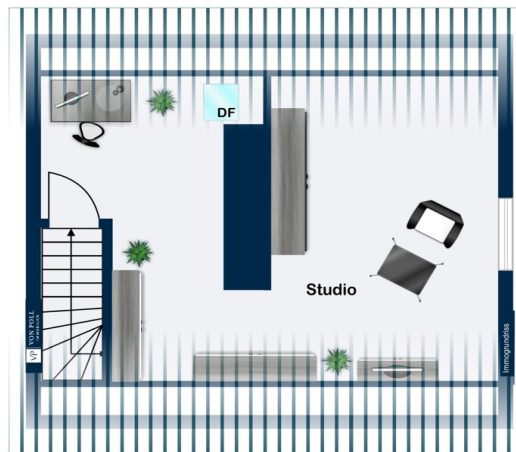
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com