

Gelsenkirchen - Buer

# Maison jumelée exclusive dans un emplacement recherché sur le Buerschen Waldbogen

CODE DU BIEN: 25075065



**PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075065	Prix d'achat	659.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2019	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	9.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## La propriété

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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

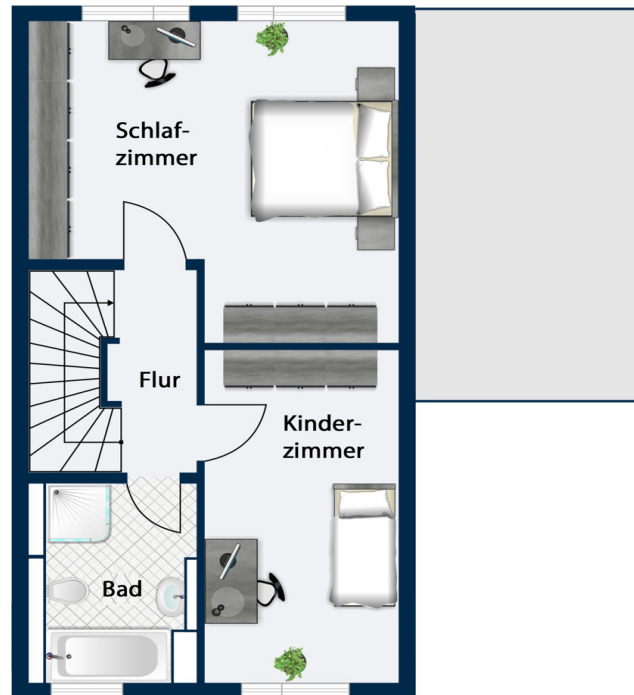
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

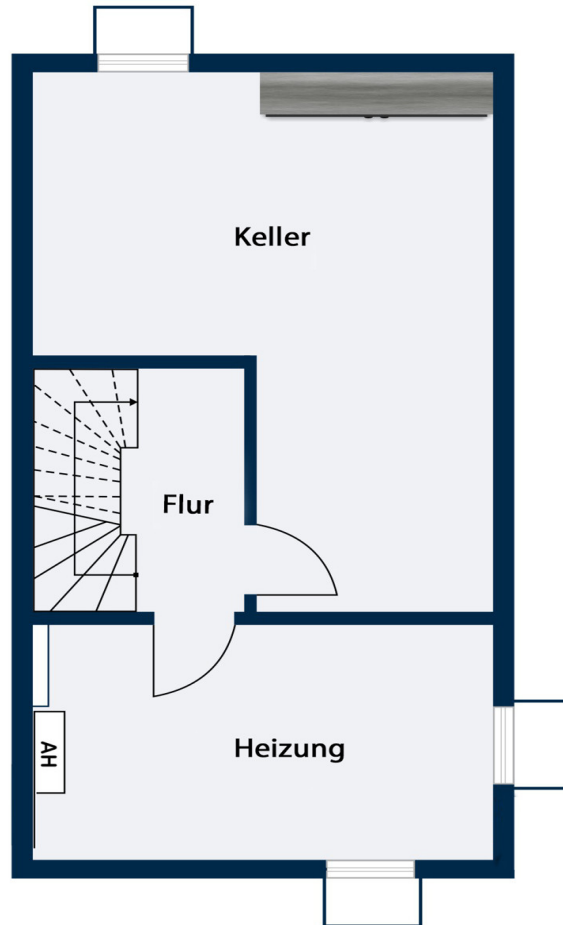
CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

## Une première impression

Diese hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2019 befindet sich im beliebten Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ und präsentiert sich in einem neuwertigen, nahezu unbewohnten Zustand. Die moderne Architektur, kombiniert mit einer erstklassigen Ausstattung, schafft ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein lichtdurchflutetes Studio im Staffelgeschoss. Auf allen Ebenen überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Raumkonzept, klaren Linien und hellen, großzügigen Wohnbereichen. Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, von der aus ein freier Blick über die angrenzenden Felder bis hin zur Halde Hoheward möglich ist – ein außergewöhnlicher Ort für Ruhe und Entspannung.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die moderne Haustechnik: Eine effiziente Erdwärmepumpe versorgt das Gebäude über die durchgängige Fußbodenheizung mit nachhaltiger Wärme. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über diese Anlage und ermöglicht einen äußerst energieeffizienten, komfortablen Betrieb.

Zur gehobenen Ausstattung gehören zudem elektrische Rollläden sowie Sonnenschutzmarkisen auf der Garten- und Dachterrasse. Der sonnige Garten ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien.

Der voll ausgebaute Keller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Hauswirtschaftszone, und

ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Die ruhige, familienfreundliche Lage überzeugt gleichermaßen durch die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Eine gute Verkehrsanbindung rundet das Gesamtbild ab.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Technik und eine außergewöhnliche Aussicht in einer der beliebtesten Wohnlagen von Gelsenkirchen-Buer – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Stil, Qualität und Komfort legen.

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

## Détails des commodités

### NEUWERTIGE AUSSTATTUNG

- Flachdach mit Photovoltaikanlage
- Kalksandsteinmauerwerk

Energieeffizientes Wärmedämmverbundsystem mit  
Kunstharzputz | weiß gestrichen

- Hochwertige Bodenbeläge (Holz- bzw. in Holzoptik)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden
- Modernes Tageslichtbad u. Gäste-WC
- Fein verputzte und gestrichene Innenwände
- Dachterrasse mit unbezahlbarem Ausblick und Sonnenschutzmarkise
- Gartenterrasse ebenfalls mit Markise
- Voll unterkellert
- Einzelgarage und zwei Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

## Tout sur l'emplacement

Die Doppelhaushälfte befindet sich im begehrten Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ im Stadtteil Buer von Gelsenkirchen. Dieses Wohnquartier, das auf dem ehemaligen Gelände einer Kinderklinik entstand, zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage aus und ist besonders bei jungen Familien, Singles und Paaren beliebt.

Verkehrsanbindung:

Trotz der idyllischen Lage im Grünen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz hervorragend. Die Haltestelle „Buer Rathaus“ ist der zentrale Umsteigepunkt im Stadtteil und wird von Straßenbahnen, Bussen und SchnellBus-Linien bedient. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen und benachbarten Städten.

[Wikipedia – Die freie Enzyklopädie](#)

Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 45 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht.

Freizeitmöglichkeiten:

Das Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ liegt eingebettet in einen breiten Grüngürtel zwischen Buer und Westerholt. In Richtung Westerholt mit historischem Ortskern, einem Wasserschloss und etwa 60 gut erhaltenen Fachwerkhäusern bestehen Möglichkeiten zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren durch die gräflichen Wälder.

### Einkaufsmöglichkeiten:

In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem bietet die Fußgängerzone in der Innenstadt von Buer eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an das urbane Leben.

Ob für Familien, Paare oder Singles – hier lässt es sich hervorragend leben.

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODE DU BIEN: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen - Buer**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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