Gelsenkirchen / Buer

Gepflegtes Reiheneckhaus in Split-Level-Bauweise in Buer

??????? ????????: 23075024

???? ??????: 379.000 EUR • ?????????: ca. 143,79 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 150 m²

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ??? ?????

??????? ????????	23075024
?????????	ca. 143,79 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	3
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	379.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

??????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	FERN
?????????? ????????????? ?????? ???	03.12.2028
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	141.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ???????

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ???????

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.

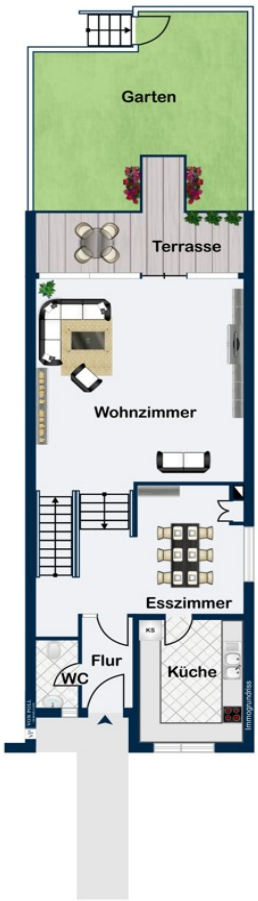
T.: 0209 - 94 76 858 0

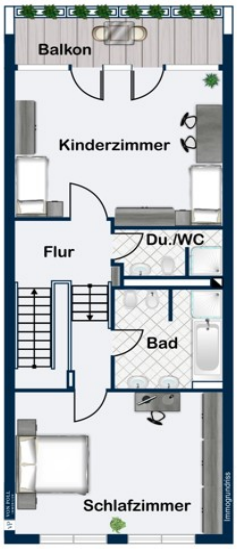
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

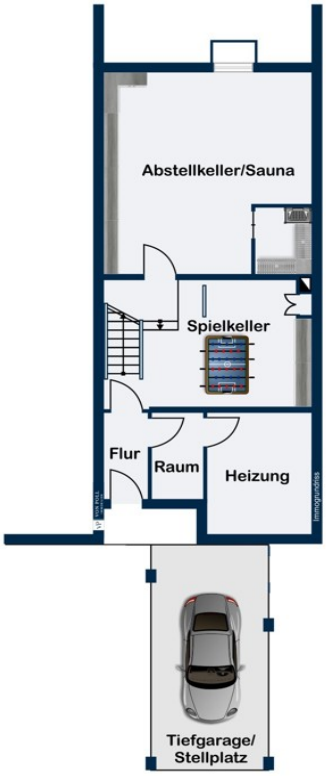
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

??????




Balkon
Kinderzimmer
Flur
Du./WC
Bad
Schlafzimmer


Abstellkeller/Sauna
Spielkeller
Flur
Raum
Heizung
Tiefgarage/
Stellplatz

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

??? ????? ????????

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Gelegenheit, Eigentümer eines schönen Reiheneckhauses in der bevorzugten Lage von Gelsenkirchen-Buer-Mitte zu werden. Das 1980 massiv erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Obwohl das Anwesen gut instand gehalten wurde, lässt es Raum für Modernisierung und persönliche Anpassungen, um den zeitgenössischen Lebensstil optimal zu unterstützen. Als 1-1/2-geschossiges Wohngebäude ist es Teil einer renommierten Eigentümergemeinschaft in der idyllischen Hülser Heide. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die schicke Split-Level-Bauweise, die für ein einzigartiges und dynamisches Wohngefühl sorgt. Die clever gestalteten, ineinandergreifenden Wohnebenen schaffen ein beeindruckendes und einladendes Ambiente, ideal für modernes Wohnen. Das Haus verfügt über einen charmanten, pflegeleichten Garten, der eine private Oase der Ruhe bietet. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der direkte Zugang zu Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz über den Keller, was Komfort und Sicherheit gewährleistet. Für weitere Details zu diesem außergewöhnlichen Objekt und um einen persönlichen Eindruck zu gewinnen, laden wir Sie herzlich ein, uns eine schriftliche Anfrage zu senden. Unsere erfahrenen Immobilienberater stehen bereit, um Ihnen umfassende Informationen zu bieten und alle Ihre Fragen zu beantworten.

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

????????????? ??? ???????

GUTE AUSSTATTUNG

•.Vollklinkerfassade
• Satteldach mit Betondachsteinen
• 2-fach-verglaste Fenster mit Rollläden
• Fernwärmeheizung
• Fußbodenheizung
• Zwei Bäder und Gäste-WC
• Split-Level
• Zugang zum TG-Stellplatz direkt vom eigenen Keller
• Pflegeleichter Gartenanteil

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

??? ??? ??? ??????????

Ihr neues Zuhause bietet eine einzigartige Kombination aus ruhiger Natur und hervorragender städtischer Infrastruktur. Einer der herausragenden Vorteile dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Neben der direkten Nähe zur Bundesautobahn A2, bietet die Lage auch einen schnellen Zugang zur BAB A52 und B224, wodurch Essen und andere Städte im Ruhrgebiet leicht erreichbar sind. Die zentrale Lage im Herzen des Ruhrgebiets ermöglicht schnelle Verbindungen in das gesamte Bundesgebiet, was die Immobilie besonders für Pendler und Reisende attraktiv macht. Die Infrastruktur der Umgebung ist ideal für alltägliche Bedürfnisse: In nur wenigen Minuten erreichen Sie Ärzte, Apotheken, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight in der Nähe ist die Arena auf Schalke, ein Anziehungspunkt für Sport- und Veranstaltungsliebhaber. Die Nähe zu diesem bedeutenden Veranstaltungsort unterstreicht die Kulturrelevanz der Lage und bietet Unterhaltungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die Verfügbarkeit öffentlicher Parkplätze entlang der Straße ergänzt die Attraktivität dieser Immobilie. Für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs ist die Lage ebenfalls ideal, da zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Städte vorhanden sind. Zusammengefasst bietet die Immobilie eine exzellente Mischung aus naturnahem Wohnen, urbaner Infrastruktur und einer unschlagbaren Verkehrsanbindung. Sie ist ideal für jene, die die Ruhe einer grünen Umgebung mit den Annehmlichkeiten und der schnellen Erreichbarkeit urbaner Zentren verbinden möchten.

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 23075024 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com