

## Gelsenkirchen – Buer

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

???????? ??????????: 25075010

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IBB Institut  
IM TEST: 2.000 Makler

GLYNG 809: 12/23

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

???? ??????: 730.000 EUR • ??????: ca. 217,61 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.873 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ??? ??????

???????? ?????????	25075010	????? ???????	730.000 EUR
????????????	ca. 217,61 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????		????????????????
	?????	????????????	Käuferprovision
????????	7		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	6		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	2	????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1961	????????	??????
????? ?????????????	2 x ??????	????????	????????, WC
			????????????, ?????,
			?????

???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ???????????	382.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961



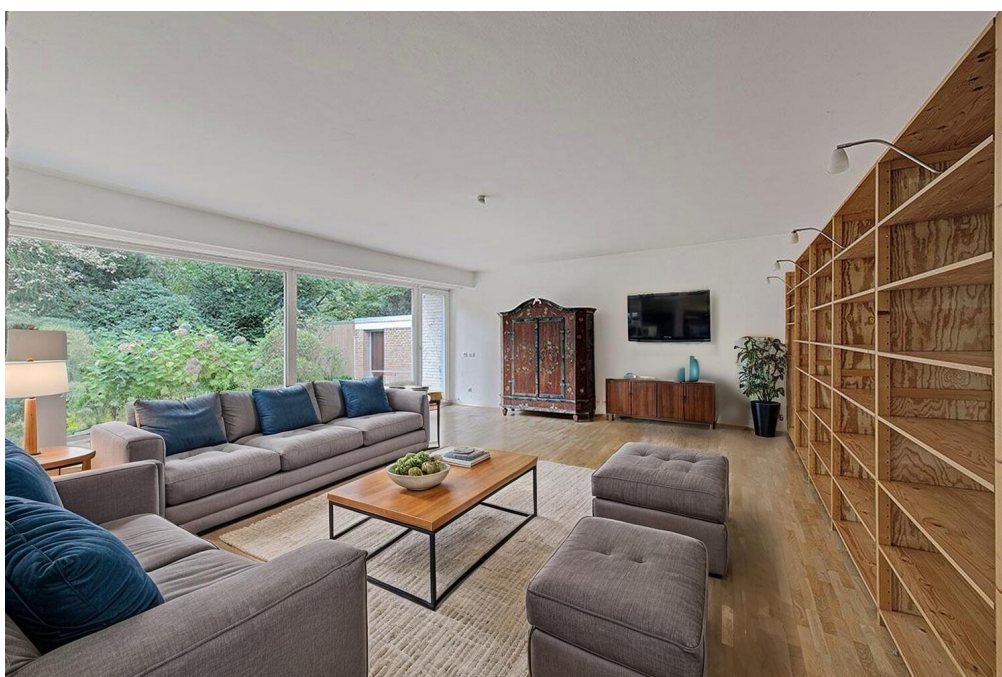
???????? ?????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????



???????? ?????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

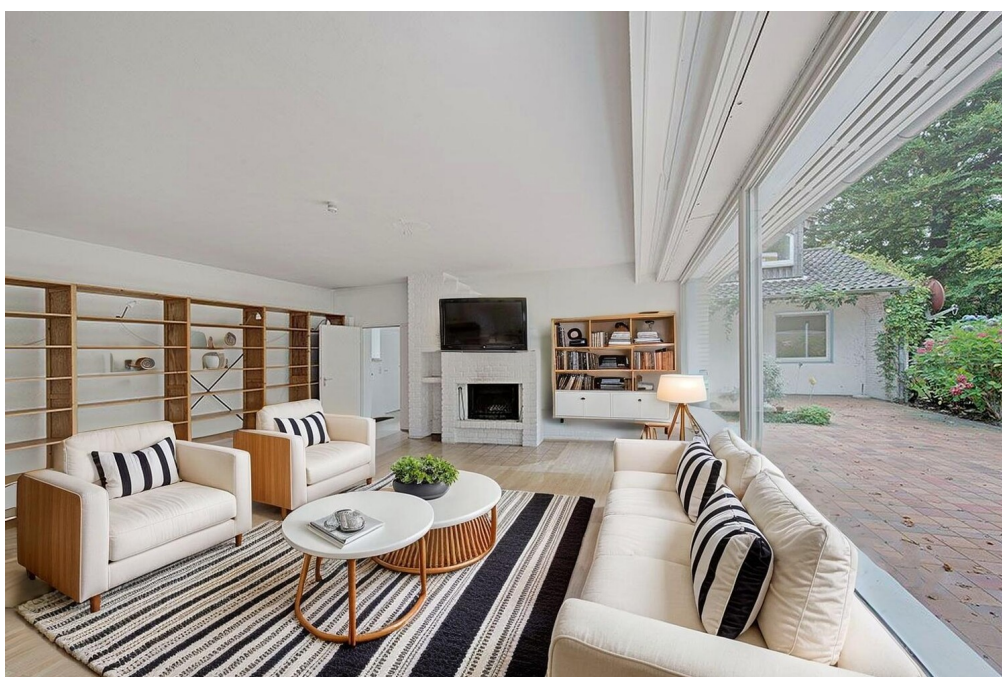
?? ???????





???????? ??????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????





???????? ?????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????



???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

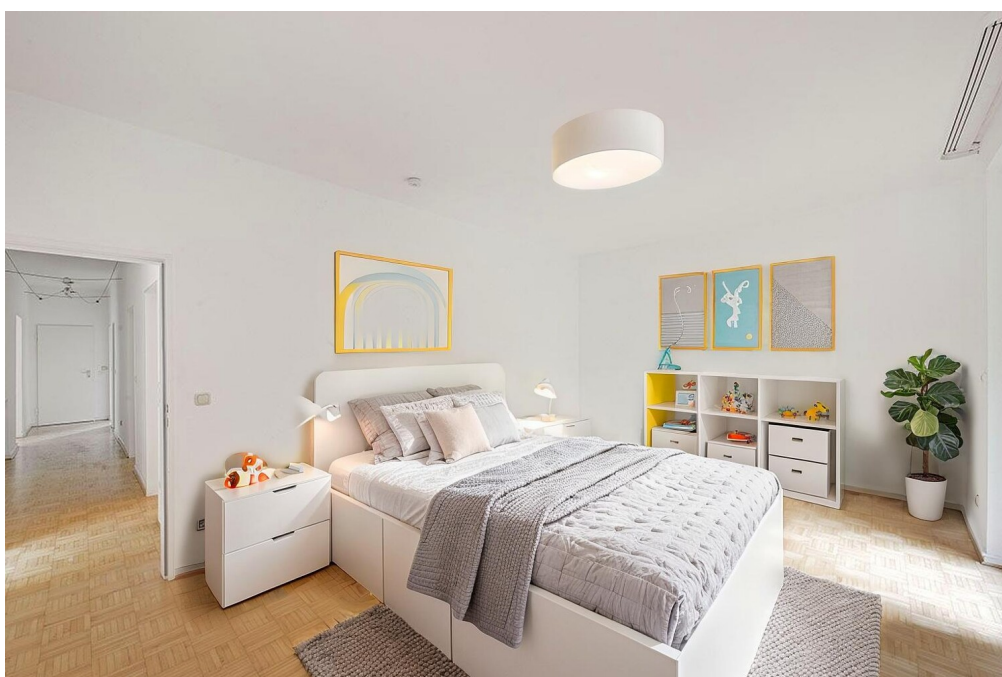
?? ?????????





???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????



???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





??????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



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

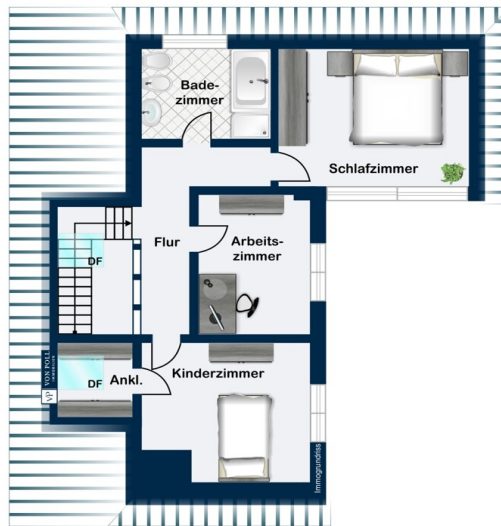
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

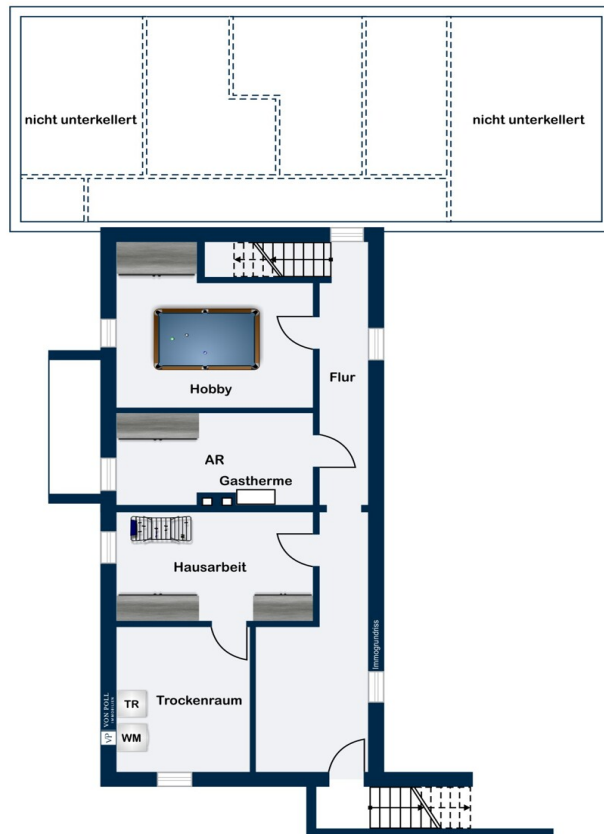
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

???????? ??: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

??????







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

??????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## ??? ?????? ???????????

Inmitten einer der begehrtesten Lagen von Gelsenkirchen-Buer präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.870 m². Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charme eines Hauses, das über Jahrzehnte hinweg Familiengeschichte geschrieben hat – ein Ort voller Erinnerungen, Wärme und Möglichkeiten für eine neue Zukunft.

Der helle Eingangsbereich empfängt Sie mit einer offenen, weiß gestrichenen Treppe, die elegant zur Galerie im Dachgeschoss führt. Gleich nebenan öffnet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer: lichtdurchflutet, mit Panoramablick in den Garten, Zugang zur großen Sonnenterrasse und einem offenen Kamin, der dem Raum eine behagliche Note verleiht. Die angrenzende Küche, ebenfalls mit Terrassenzugang, lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein.

Im Erdgeschoss bietet der Privatbereich drei Kinderzimmer, ein Gäste-WC und einen kleinen Garderobenraum. Das gesamte Haus ist von Licht durchflutet und strahlt eine freundliche Wohnatmosphäre aus, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Das Dachgeschoss hält weitere drei Zimmer bereit – darunter ein außergewöhnliches Arbeitszimmer mit einer markanten, dreieckigen Gaube, die den Blick in den idyllischen Garten freigibt. Hier lässt es sich kreativ arbeiten oder einfach den Ausblick genießen. Ein Schlafzimmer, ein weiteres Arbeitszimmer mit praktischem Nebenraum sowie ein klassisches Badezimmer runden die Etage ab.

Auch der Keller bietet viel Platz: Neben Vorrats- und Technikräumen führt ein Ausgang direkt in den Garten – ideal für kurze Wege.

Das Grundstück selbst ist ein echtes Paradies: naturnah, bienenfreundlich und üppig bepflanzt, mit altem Baumbestand, charmanten Hortensien und einer großzügigen Terrasse. Am Rande des Grundstücks stehen zudem zwei Einzelgaragen, die das Angebot perfekt abrunden.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Seele, in dem schon das Leben mehrerer Generationen stattgefunden hat. Nun wartet es darauf, eine neue Familie zu beherbergen, die hier ihre eigene Geschichte schreiben möchte.

??????? ???????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

#### GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Walmdachaufbau (80'er Jahre)
- Echtholzparkettböden | Terrazzoboden | Fliesen in Bädern
- Gaszentralheizung (2009) mit zentraler Warmwasserbereitung
- Flachheizkörper
- 2-fach-verglaste Holzfenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Große feststehende Fensterelemente im Wohnraum
- Offener Kamin im Wohnraum
- Gäste-WC
- Zwei Vollbäder (eines je Etage)
- Zwei Einzelgaragen am Rande des Grundstücks
- Einzigartiger Hortensiengarten mit altem Baumbestand

??????? ?????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

Diese besondere Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gelsenkirchen-Buer, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung. Die Straße, die dezent und ohne Durchgangsverkehr am Grundstück vorbeiführt, vermittelt sofort ein Gefühl von Privatsphäre und Diskretion. Die Nachbarhäuser sind mit großzügigem Abstand zueinander errichtet – hier genießt man Ruhe und Rückzug, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage verzichten zu müssen.

Buer-Mitte selbst verbindet auf einzigartige Weise städtisches Flair mit naturnahem Wohnen. Der charmante Ortskern mit seinen Cafés, Restaurants und Boutiquen ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig laden die nahegelegene Hülser Heide, weitläufige Felder und gepflegte Parkanlagen zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 erreicht man schnell die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und darüber hinaus. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Anbindung hervorragend, sodass sowohl Berufspendler als auch Familien von der Lage profitieren.

Kurzum: Eine Wohnlage, die Diskretion und Großzügigkeit mit urbaner Nähe und naturnahem Lebensgefühl verbindet – ein Standort, der Ruhe und Rückzug bietet, ohne abgeschieden zu sein.



??????? ???????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 382.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25075010 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

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

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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