

Gelsenkirchen – Buer

Exklusive Doppelhaushälfte in begehrter Lage am Buerschen Waldbogen

????????? ??????????: 25075065

www.von-poll.de????? ??????: 659.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 266 m²

???????? ??????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

???????? ??????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ??? ??????

???????? ??????????	25075065	????? ???????	659.000 EUR
????????????	ca. 130 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	2019	?????????????	
?????? ??????????????	2 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????,		?????????????, ??????
	1 x ????????		?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ???????????	9.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	10.02.2030	???????????? ????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

???????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????



??????? ???????? : 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



???????? ?????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????



???????? ??????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



??????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



??????? ???????? : 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



??????? ???????? : 25075065 - 45892 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

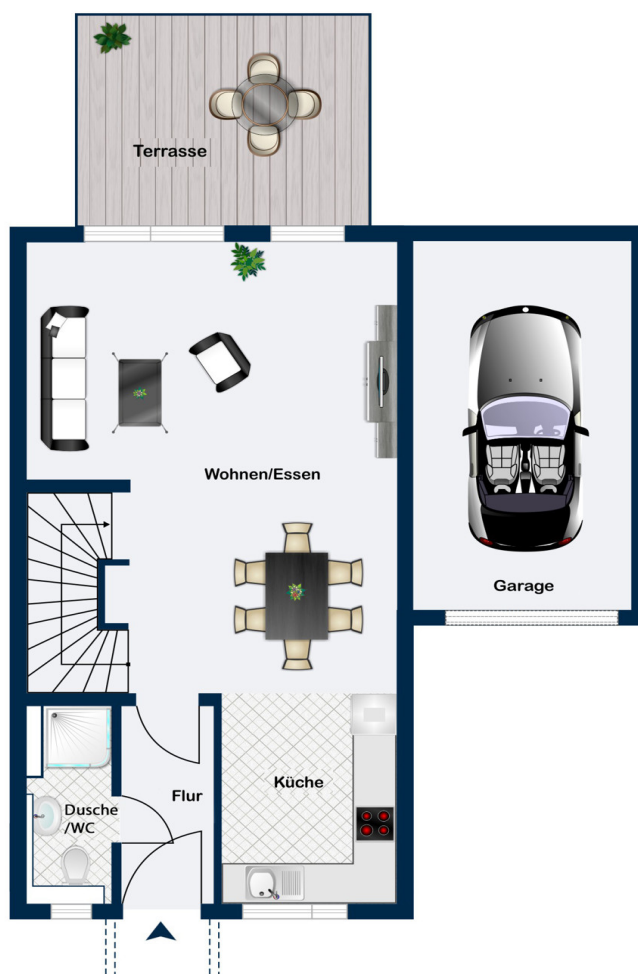
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

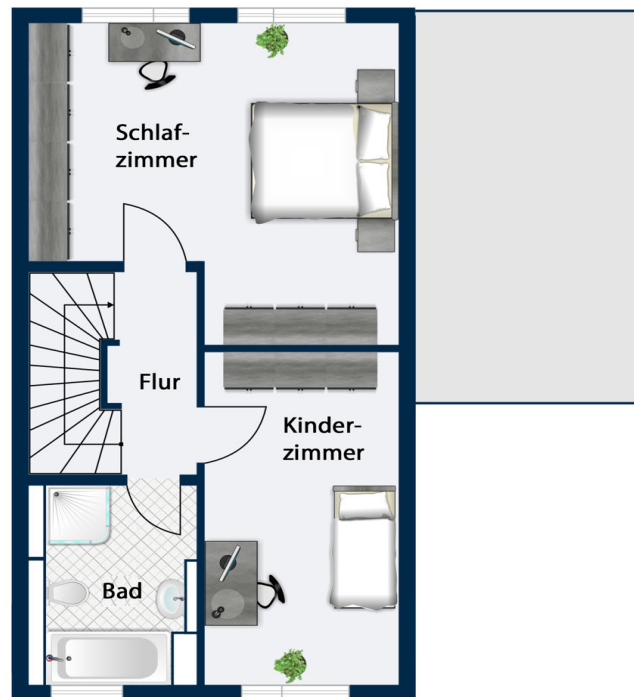
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

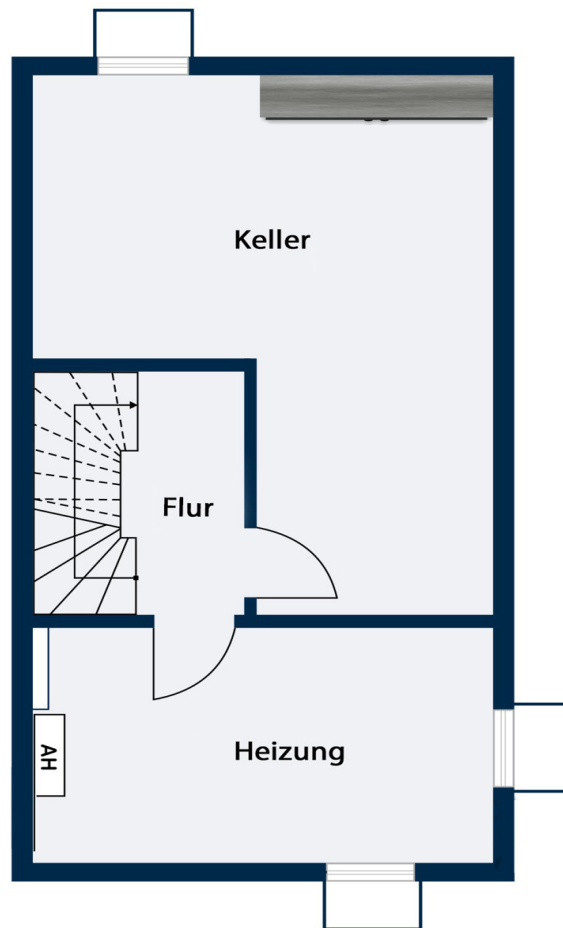
??????? ???????? : 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

???????









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

??????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

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.

??????? ?????????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

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

??????? ???????? : 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

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.

??????? ???????: 25075065 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25075065 - 45892 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