

Gelsenkirchen – Buer

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und drei Garagen

????????? ??????????: 25075060

www.von-poll.de???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 480 m²

???????? ??????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

???????? ??????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ??? ??????

???????? ??????????	25075060	????? ???????	370.000 EUR
????????????	ca. 100 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	????????
????? ??????????????	1932	????????????????	ca. 50 m²
?????? ??????????????	3 x ???????	???????	?????????, WC
			?????????????, ??????

???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????	?????? ??????? ??????????	305.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	24.06.2035	????????? ???????????? ?????????	H
???? ???????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1932

???????? ?????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ???????



??????? ???????? : 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



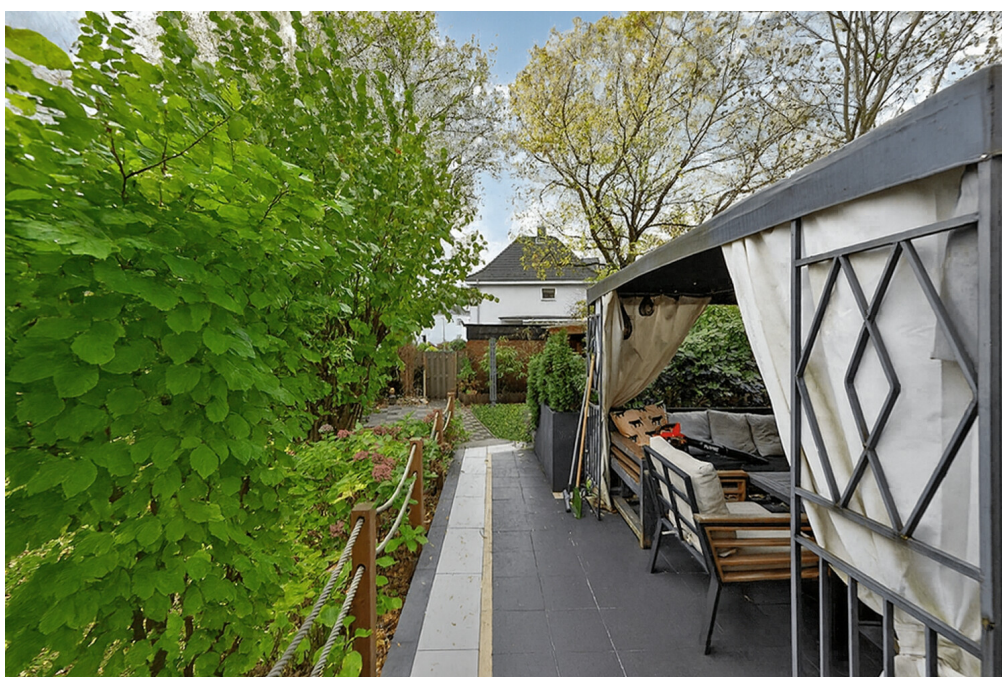
???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



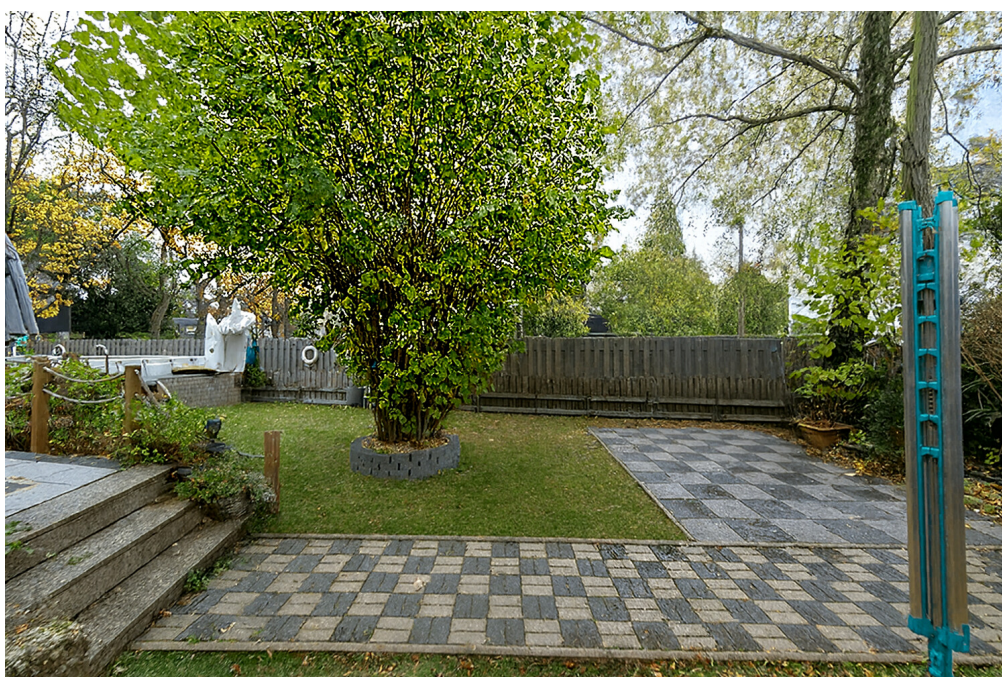
???????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



??????? ???????? : 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



??????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ??????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

???????

Image not found or type unknown

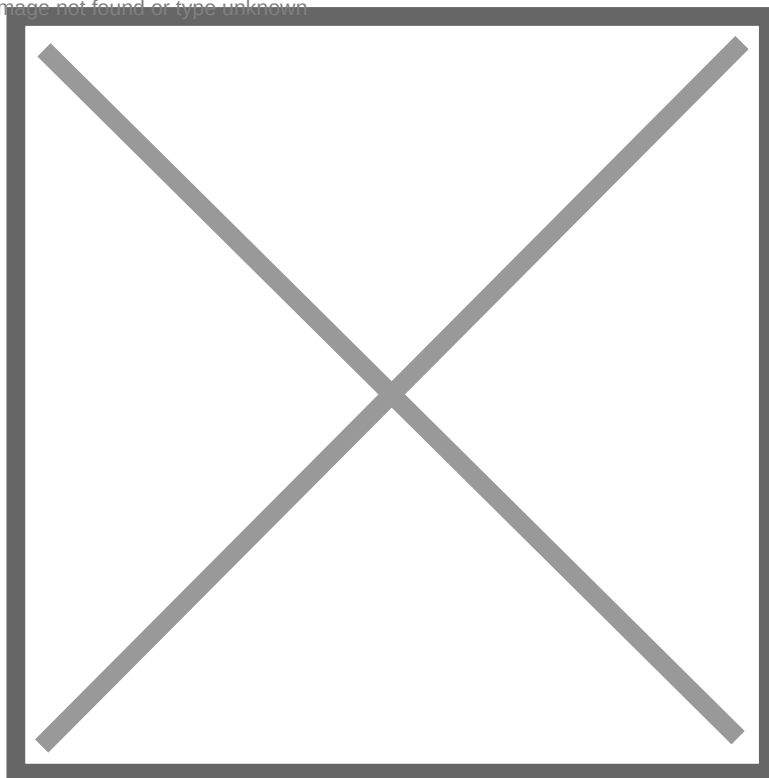


Image not found or type unknown

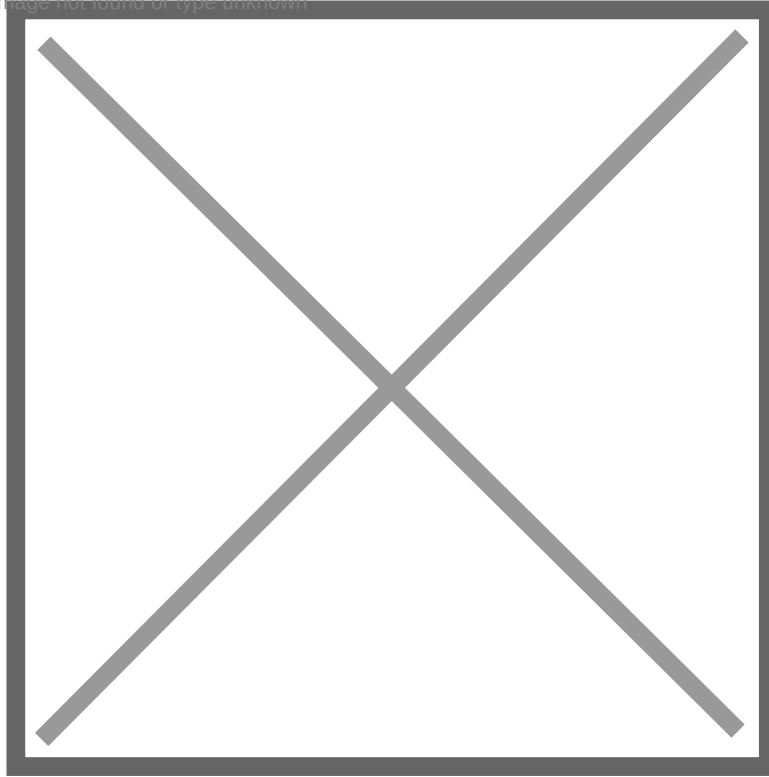


Image not found or type unknown

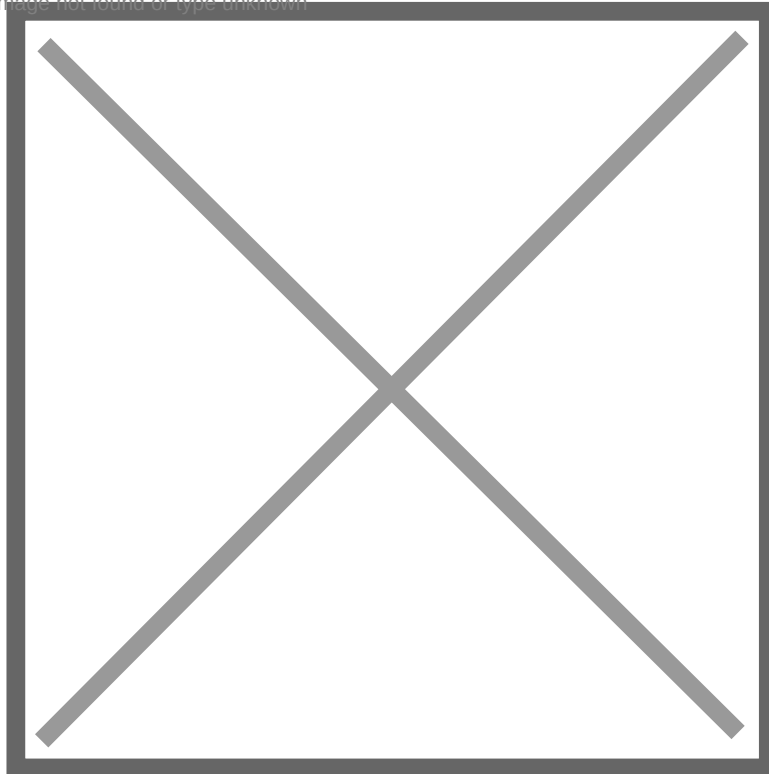
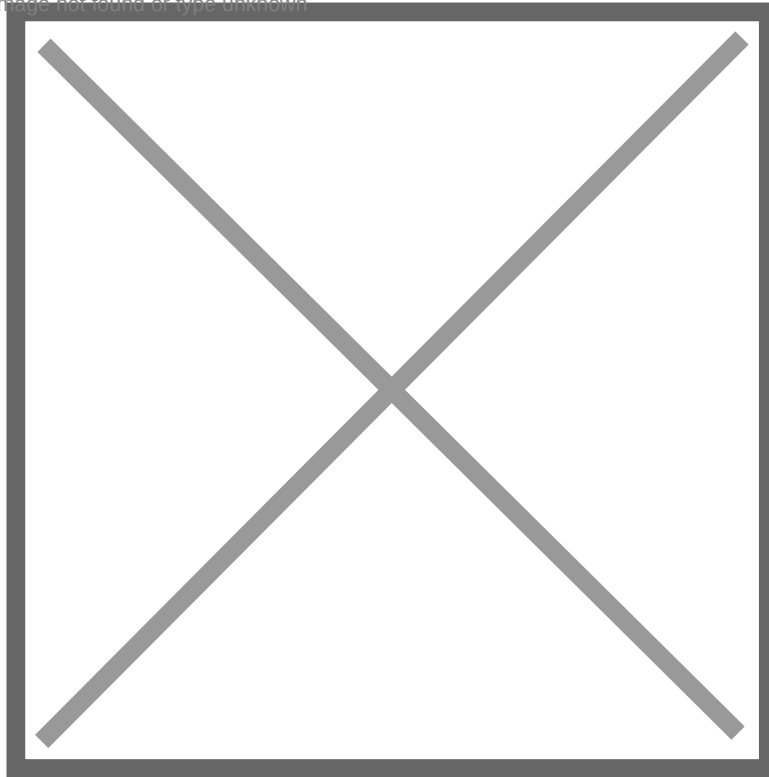


Image not found or type unknown



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

??????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

Dieses charaktervolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1932 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gelsenkirchen-Buer-Mitte – in einer ruhigen, von alten Bäumen gesäumten Straße. Das Haus steht auf einem ca. 480 m² großen Kaufgrundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 100 m².

Die Fassade wurde regelmäßig gepflegt und vor etwa vier Jahren neu gestrichen. Das massiv errichtete Gebäude präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand. Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung erfüllen zweckmäßige energetische Anforderungen.

Die Wohnräume verteilen sich klassisch auf zwei Etagen und überzeugen durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss bilden der Wohn- und Essbereich, die Küche mit Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie ein Gäste-WC das zentrale Wohnensemble. Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, während der ausgebaut Spitzboden zusätzlichen Platz für Gäste, Arbeiten oder Hobbys bietet.

Die Immobilie ist teilunterkellert und verfügt über gepflegte Nutzräume. Der sonnige, schön eingewachsene Garten mit überdachtem Grillplatz lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – auch für den Einbau eines eigenen Pools. Ein rückwärtiger Zugang führt zu den drei vorhandenen Garagen.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit Potenzial in erstklassiger Lage von Buer-Mitte – ideal für Käufer, die eine wertbeständige Immobilie mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen. Die Immobilie ist ab dem 01.01.2026 verfügbar.

??????? ?????????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

- Satteldach mit älteren Tondachziegeln und Flachdachgauben
- Gestrichene Glattputzfassade mit teilweiser Wärmedämmung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (braun) mit manuellen Rollläden
- Stäbchenparkett im Wohn-Essraum, Fliesen und Teppichböden
- Ältere Aluminium-Haustür
- Weiße Sprossentüren mit Glaseinsatz im Erdgeschoss
- Braune Füllungstüren und Zargen im Dachgeschoss
- Modernisiertes Bad im Dachgeschoss
- Gaszentralheizung (älteres Herstelljahr)
- Südterrasse
- 3 Garagen auf dem Hof

??????? ???????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gelsenkirchen-Buer. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Wohnhäusern in einer ruhigen Anliegerstraße, die Teil einer Tempo-30-Zone ist. Der alte Baumbestand entlang der Straße verleiht dem Quartier eine angenehm grüne und gewachsene Atmosphäre.

Die Lage vereint Ruhe und Zentralität auf ideale Weise: Das Stadtzentrum von Buer mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar, und die Autobahnen A2 und A52 gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grünflächen, der Bueraner Stadtwald sowie verschiedene Sport- und Freizeitanlagen in der Umgebung an.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive, familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre ruhige Straßenführung, den geringen Verkehr und die hervorragende Infrastruktur überzeugt.

??????? ???????: 25075060 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 305.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

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.

???????? ??????????: 25075060 - 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