

Gelsenkirchen – Buer

# Begehrtes Wohnhaus in erstklassiger Lage von Buer-Mitte

VP azonosító: 25075048



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut

IM TEST: 3.501 Makler

GÜLTIG BIS: 12.23

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

VÉTELÁR: 679.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 599 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Áttekintés

VP azonosító	25075048
Hasznos lakótér	ca. 220 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	10
Hálósobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1925
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	679.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

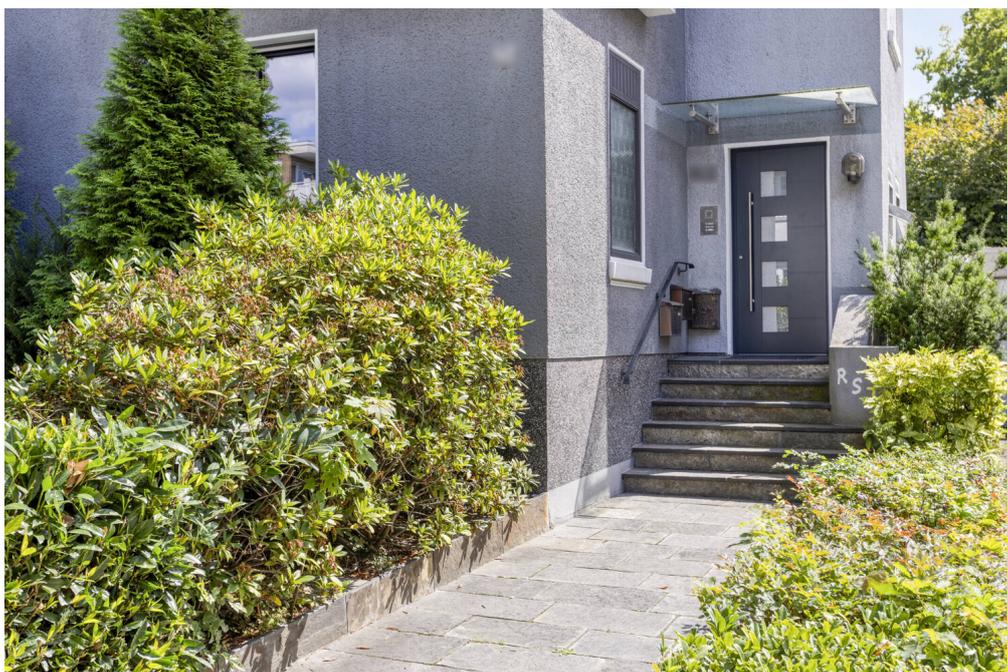
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.02.2031
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1925

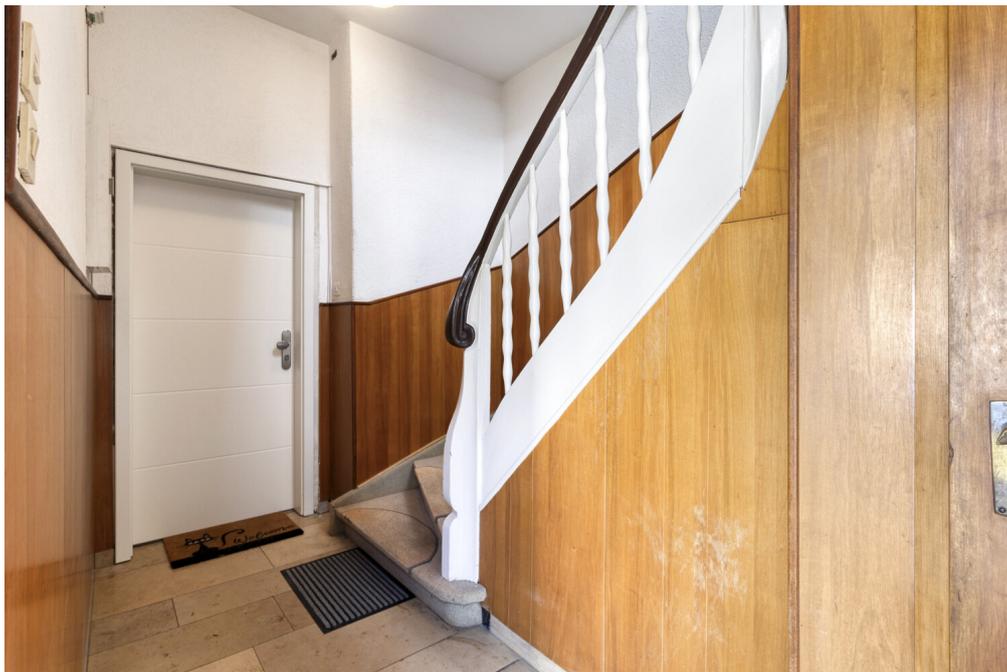
VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



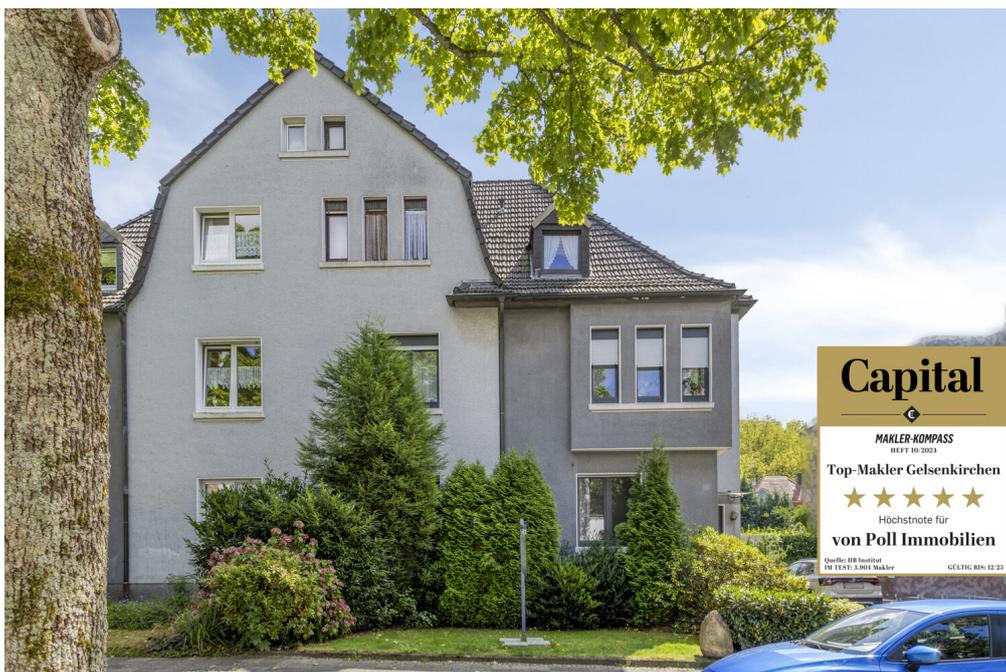
VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Az also benyomás

Dieses attraktive Dreifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück in beehrter Lage von Gelsenkirchen-Buer und bietet insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohn-/Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Gebäude ist voll unterkellert und teilweise modernisiert – die geschmackvoll erneuerte Erdgeschosswohnung, derzeit von der Eigentümerin bewohnt, präsentiert sich in gepflegtem und zeitgemäßem Zustand. Auch die moderne Fernwärmeheizung wurde bereits erneuert. Die weiteren Einheiten befinden sich in einem soliden, charmanten Altbauzustand und bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Modernisierungen.

Dank seiner hervorragenden Lage, dem klassischen Grundriss und dem großzügigen Grundstück eignet sich diese Immobilie ideal für eine sichere, nachhaltige Vermietung. Die Eigentümerin möchte nach dem Verkauf noch einige Zeit im Haus verbleiben, bevor sie auszieht – ein Vorteil für Kapitalanleger, die eine stabile Übergangslösung suchen. Natürlich kann auch ein Käufer mit langfristiger Vision die Immobilie später in ein repräsentatives Familienzu Hause verwandeln.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Részletes felszereltség

Gehobene Ausstattung

- Putzfassade mit neuwertigem Anstrich
- Erdgeschoss modernisiert (Böden, Decken, Wände, Bad, Elektro, Fenster)
- Walmdach mit Tonziegeln
- Neuwertige Fernwärmeheizung
- Einzelgarage überlang
- Überdachte Terrasse
- Balkone

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Minden a helyszínról

Die angebotene Immobilie befindet sich in bester Lage von Gelsenkirchen-Buer, in der gefragten Nienhofstraße. Diese ruhige, gepflegte Anliegerstraße ist geprägt von ansprechender, meist geschlossener Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einem hohen Grünanteil.

Das direkte Umfeld verbindet exzellente Wohnqualität mit einer zentralen, fußläufigen Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die belebte Buersche Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gemütlichen Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe bestens abgedeckt.

Die Lage profitiert zudem von einem hohen Freizeit- und Erholungswert: Der beliebte Buersche Stadtgarten, das Naherholungsgebiet Berger See sowie der Golfclub Schloss Westerholt sind nur wenige Minuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und aktiven Freizeitgestaltung.

Insgesamt verbindet diese Lage urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohngegenden von Gelsenkirchen-Buer.

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.2.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 178.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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