

Gelsenkirchen - Buer

# Großzügiges Zuhause in absolut ruhiger Lage – gepflegtes Zweifamilienhaus mit Garten u. Dachterrasse

*VP azonosító: 26075002*



**VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 473 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

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

VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Áttekintés

VP azonosító	26075002	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 158 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	5		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2014
Építés éve	1939	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

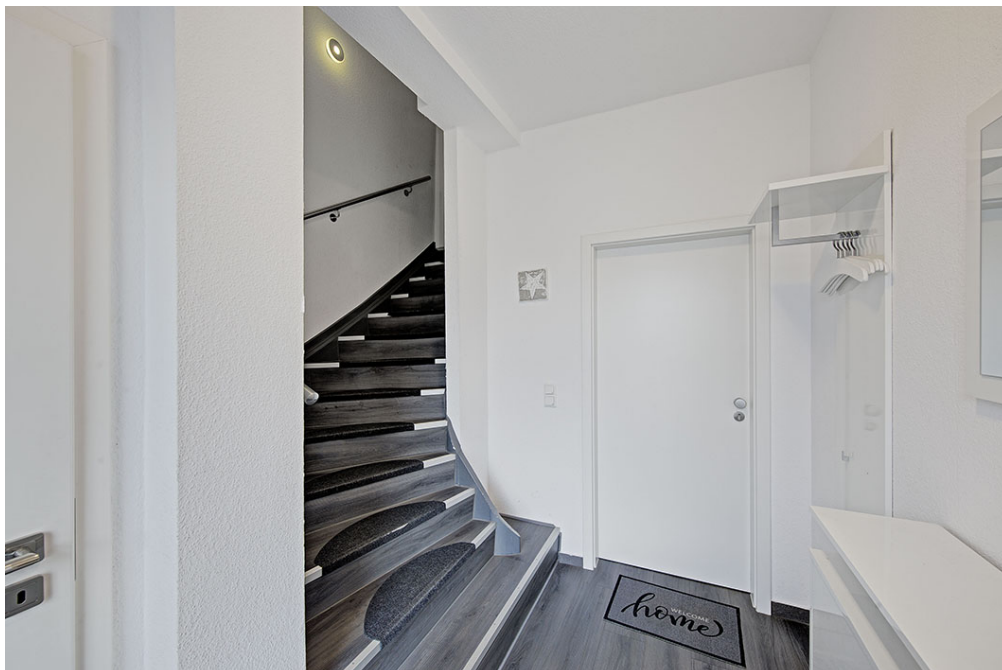
VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	216.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.12.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1939

VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



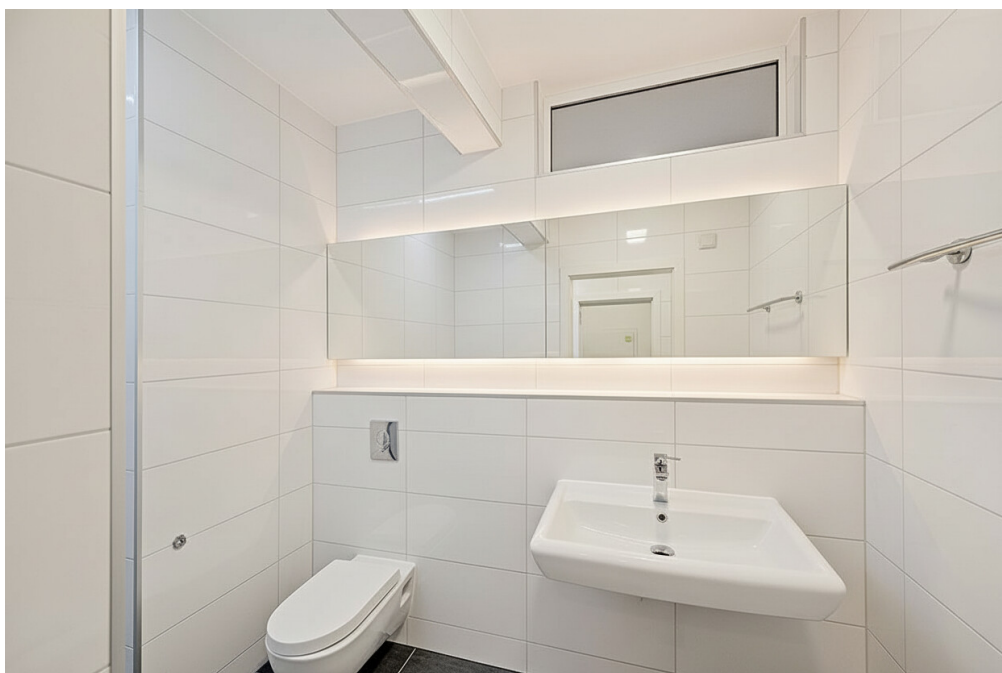
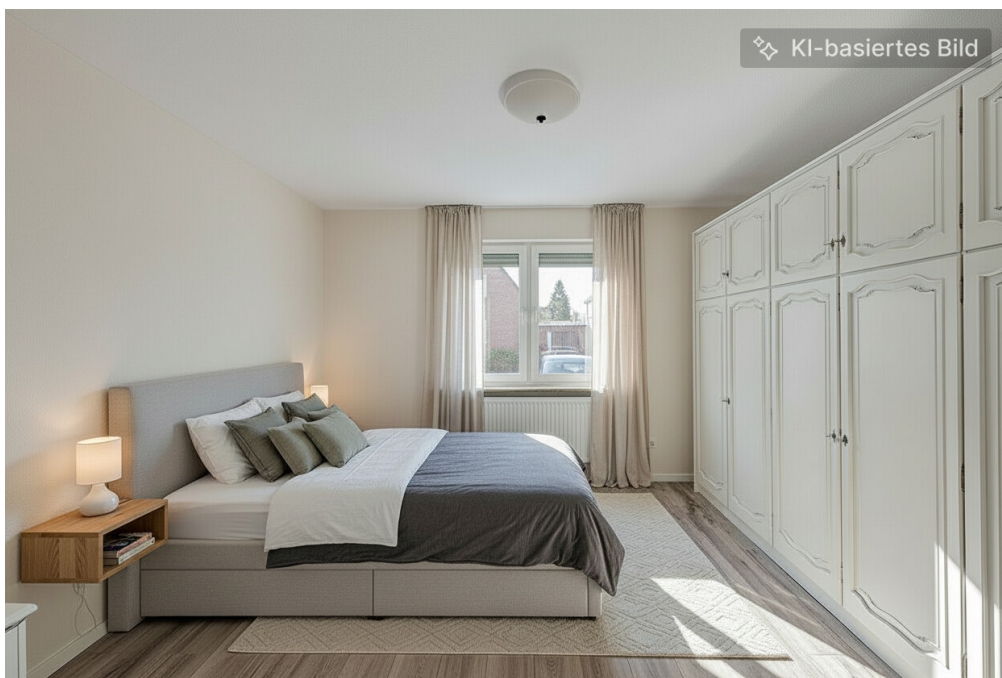
VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075002 - 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

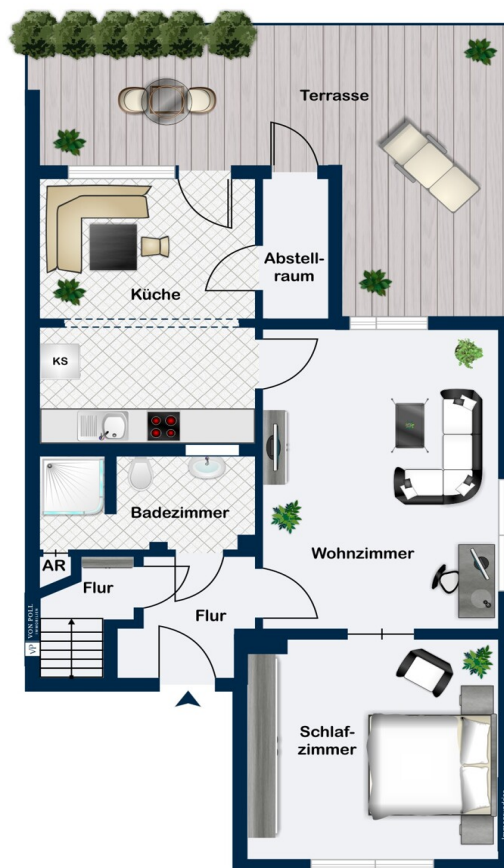
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

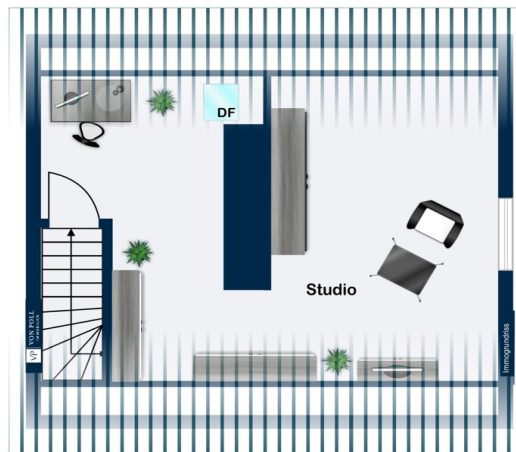
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Az elso benyomás

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus in attraktiver Lage von Gelsenkirchen-Buer-Mitte bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, eine durchdachte Aufteilung sowie kontinuierliche Modernisierungen. Durch die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eignet sich das Haus sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für ein Mehrgenerationenwohnen.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein gepflegtes Badezimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist die geräumige Küche mit integriertem Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der besonders in den wärmeren Monaten zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Die obere Wohneinheit ist als Maisonettewohnung über Dachgeschoss und Spitzboden gestaltet. Auf der ersten Ebene befinden sich ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine separate Küche (inkl. Einbauküche) mit Zugang zum Balkon. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über Badewanne und Dusche. Die darüber liegenden Ebenen bieten zusätzliche Flächen, die sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort nutzen lassen.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet.

Zur Immobilie gehören ferner eine Garage sowie zwei zusätzliche separate Stellplätze auf dem Grundstück.

**VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Részletes felszereltség

### Modernisierte Ausstattung

- Zweifamilienhaus als Einfamilienhaus nutzbar (geringer Aufwand)
- Weiß gestrichene Putzfassade
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- 2 moderne Gasetagenheizungen
- Neuere Flachheizkörper
- Neue moderne Bodenbeläge (überwiegend Vinyl, Laminat)
- Weiße Türen und Zargen
- Modernisierte, zeitlose Bäder
- Einbauküche im Dachgeschoss inklusive
- Eine Garage und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus
- Schöne Dachterrasse
- Grüner Garten auf Kaufgrundstück

**VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Gelsenkirchener Stadtteil Buer – einer der gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Ruhrgebiet.

Ihr neues Zuhause liegt in einem gewachsenen, gepflegten Wohnumfeld, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima.

Das lebendige Buersche Zentrum mit seiner attraktiven Fußgängerzone ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Wochenmärkte und vielfältige gastronomische Angebote unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Zudem sind die Autobahnen A2 und A52 in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Essen, Oberhausen, Düsseldorf sowie in das gesamte Ruhrgebiet.

Für Freizeit- und Erholungsaktivitäten bieten sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete an. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene Schloss Berge mit seinem weitläufigen Park und dem Berger See, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einlädt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – eine attraktive Adresse sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**VP azonosító: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer**

## További információ / adatok

**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: 26075002 - 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)