Gelsenkirchen / Buer – Buer

Einmalige Maisonettewohnung in urbaner Lage von Buer-Mitte

CODICE OGGETTO: 25075052

PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 84 m² • **VANI:** 2.5

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25075052
Superficie netta	ca. 84 m²
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	90.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

La proprietà

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.

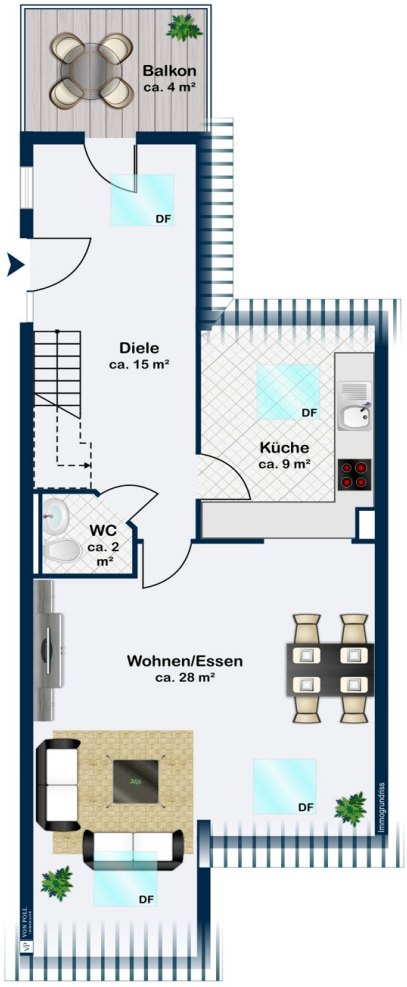
T.: 0209 - 94 76 858 0

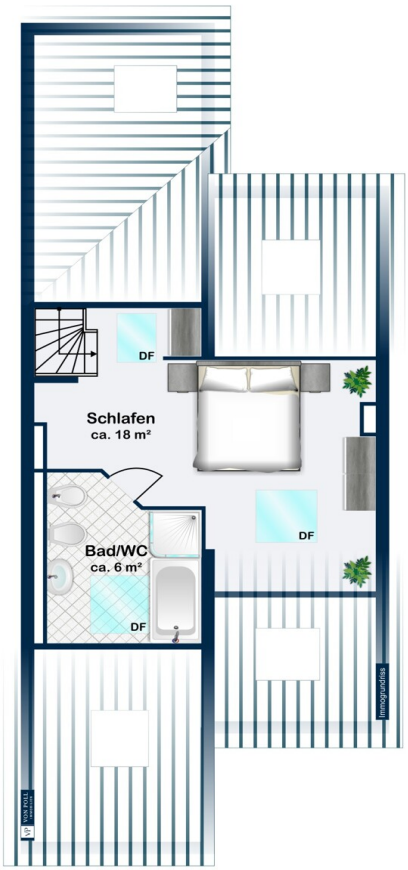
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Una prima impressione

Diese attraktive Maisonette-Wohnung in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Buer-Mitte überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt.

Im unteren Bereich erwarten Sie ein lichter Eingangsbereich mit großzügigem Raumangebot, ein praktisches Gäste-WC, eine offene Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein herrlicher Westbalkon - zum Gemeinschaftsgarten ausgerichtet - garantiert sonnige Abendstunden.

Das obere Geschoss bietet einen Flur mit integrierter Ankleide, ein modernes Tageslichtbad sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Die Wohnung ist ideal auf die Bedürfnisse von zwei bis drei Personen zugeschnitten und wird Ende September frei.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab. Mit einem günstigen Hausgeld von ca. 350 EUR präsentiert sich diese Maisonette als äußerst attraktive Gelegenheit in begehrter Wohnlage von Buer.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Dettagli dei servizi

GEHOBENE AUSSTATTUNG (sehr gepflegt)
• Fernwärme-Heizung
• Zeitloses Tageslichtbad und Gäste-WC
• Hochwertige Bodenbeläge
• Flachheizkörper
• Westbalkon mit schöner Aussicht
• Gemeinschaftsgarten
• Wasch- u. Trockenraum mit eigenem Anschluss/Stellplatz
• Stellplatz in der Tiefgarage

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Tutto sulla posizione

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus auf der Pfefferackerstraße 1 am Rande der Buerschen Innenstadt in Gelsenkirchen-Buer-Mitte.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage – die lebendige Buerer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt nur einen Steinwurf entfernt und ist bequem fußläufig erreichbar.

Trotz dieser unmittelbaren Nähe zum Zentrum genießt man in der Wohnung eine überraschend ruhige Wohnsituation. Durch die rückwärtige Ausrichtung ist die Einheit bestens vor Straßenlärm geschützt, da sie von den vorderen Gebäudeteilen abgeschirmt wird. So vereint die Lage in idealer Weise urbanes Leben mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Erholung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, ebenso wie die überregionalen Verbindungen über die nahen Autobahnen A2 und A52. Grünanlagen wie der Stadtgarten Buer, der Berger See oder der Westerholter Wald sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODICE OGGETTO: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com