

Gelsenkirchen - Buer

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

Codice oggetto: 26075002



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m²

Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - 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: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26075002	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1939	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

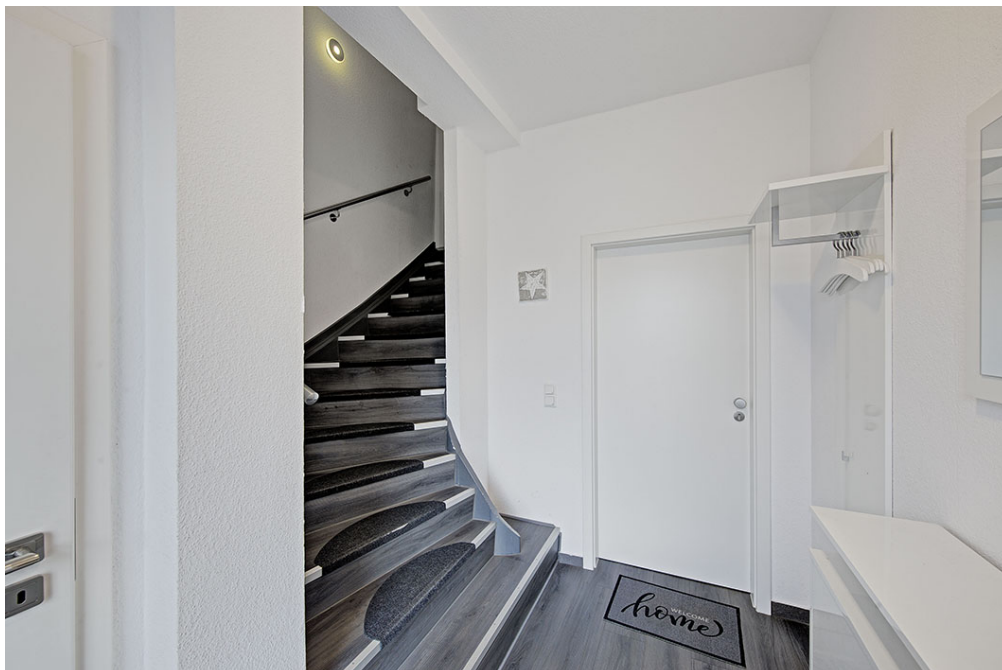
Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	216.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939

Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



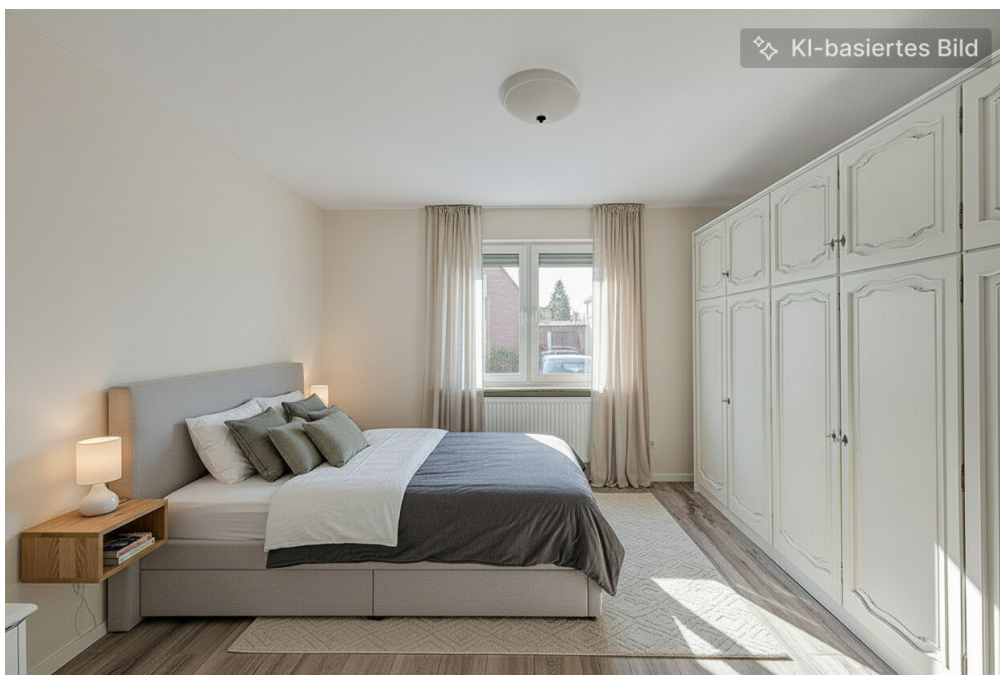
Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

La proprietà



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

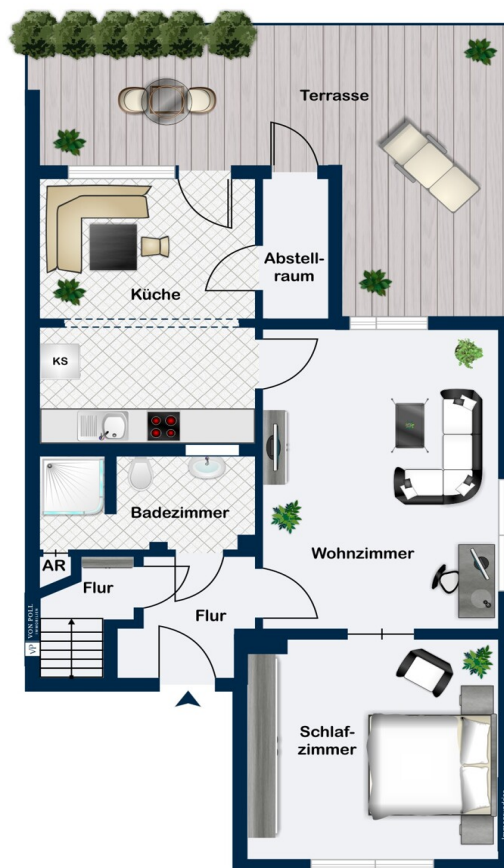
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

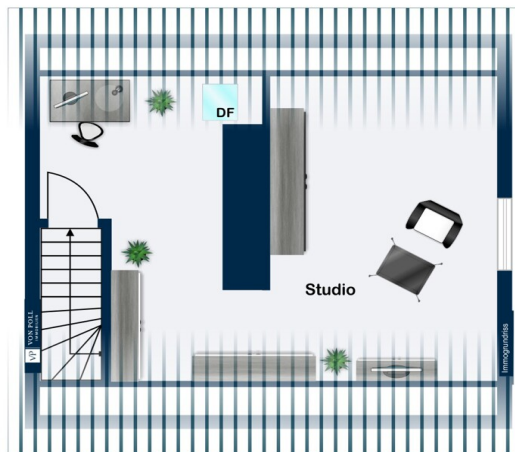
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - 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: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - Buer

Ulteriori informazioni

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: 26075002 - 45894 Gelsenkirchen - 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