Gelsenkirchen – Buer

Moderne Doppelhaushälfte mit luxuriöser Ausstattung und traumhaftem Ausblick in Top-Lage

Número da propriedade: 25075016

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • **ÁREA:** ca. 130 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 266 m²

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Numa vista geral

Número da propriedade	25075016
Área	ca. 130 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	10.02.2030
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

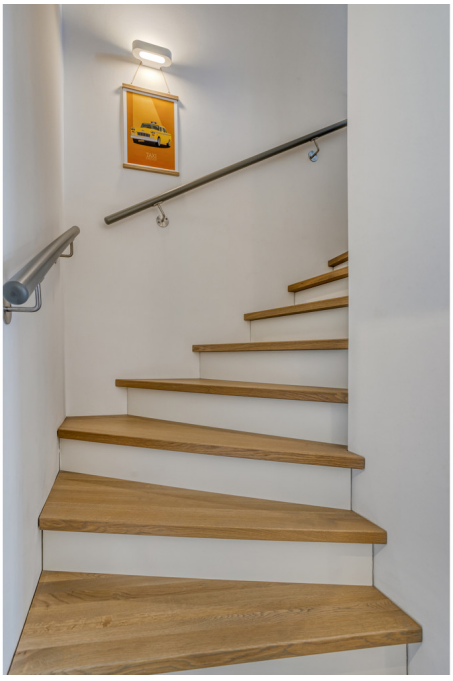
Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	9.40 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel



Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

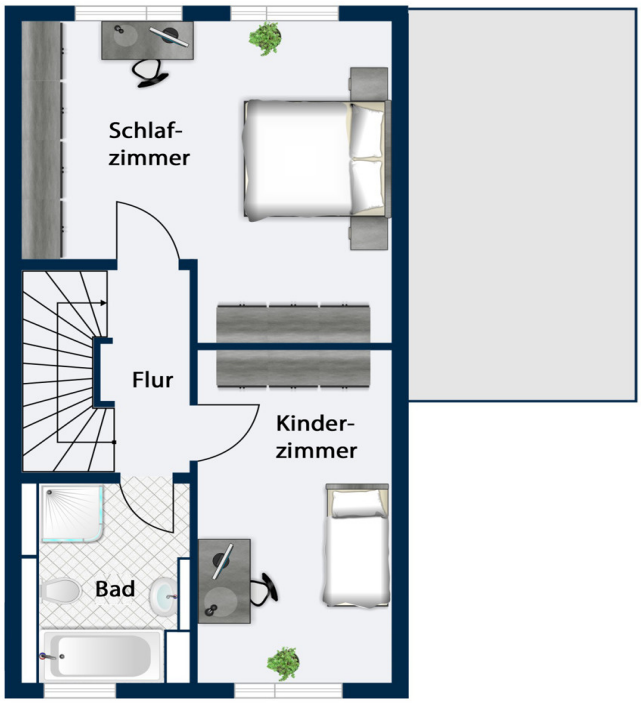
O imóvel

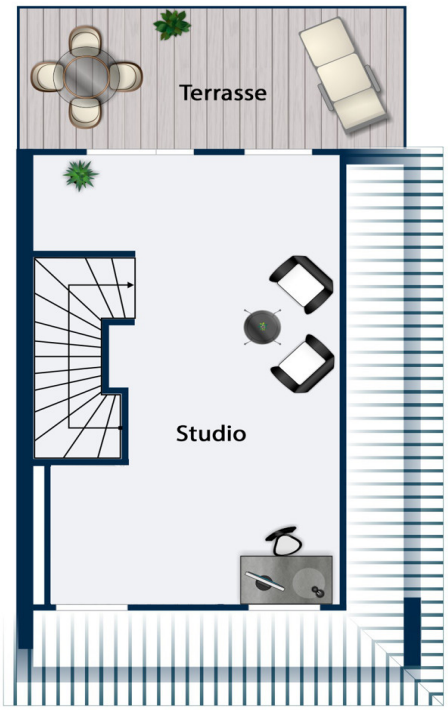
Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

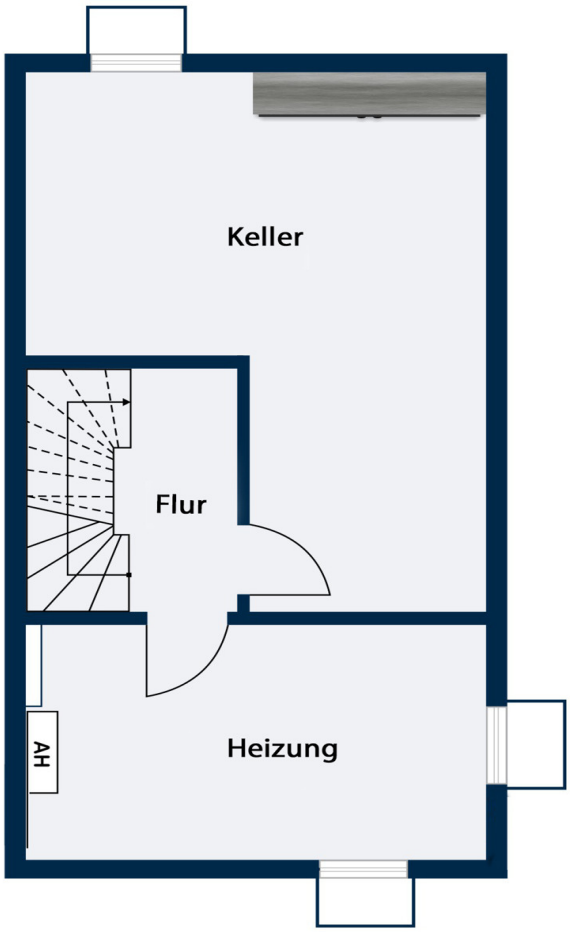
O imóvel

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Plantas dos pisos


Schlaf-
zimmer
Flur
Kinder-
zimmer
Bad


Terrasse
Studio



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Uma primeira impressão

Diese exklusive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2019 in dem beliebten Neubaugebiet "Am Buerschen Waldbogen" errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand – nahezu unbewohnt und mit einer gehobenen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Auf drei Ebenen – bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem lichtdurchfluteten Studio im Stapelgeschoss – bietet das Haus großzügigen Wohnkomfort für moderne Ansprüche. Besonders hervorzuheben ist die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, von der sich ein weiter, unverbauter Blick über angrenzende Felder bis hin zur bekannten Halde Hoheward genießen lässt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die offene, zeitgemäße Architektur wird ergänzt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, elektrische Rollläden sowie Sonnenschutzmarkisen sowohl auf der Gartenterrasse als auch auf der Dachterrasse. Der Garten ist ebenfalls südlich ausgerichtet und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen sonniger Tage. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Hauswirtschaftszone. Die Lage im Neubaugebiet überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie durch eine gute Anbindung an das städtische Leben und die Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen, moderne Technik und eine außergewöhnliche Aussicht in einer attraktiven Umgebung – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer mit einem Sinn für Qualität und Komfort.

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Detalhes do equipamento

NEUWERTIGE AUSSTATTUNG
- Flachdach
- Zwei Vollgeschosse plus Studio
- Dachterrasse mit wundervollen Ausblick
- Weiß gestrichene Putzfassade
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung
- Fein verputzte und gestrichene Innenwände
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Sonnenschutzmarkise sowohl auf der Gartenterrasse als auch auf der Dachterrasse
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Voll unterkellert
- Einzelgarage und zwei Stellplätze

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Tudo sobre a localização

Die Doppelhaushälfte befindet sich im begehrten Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ im Stadtteil Buer von Gelsenkirchen. Dieses Wohnquartier, das auf dem ehemaligen Gelände einer Kinderklinik entstand, zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage aus und ist besonders bei jungen Familien, Singles und Paaren beliebt. Verkehrsanbindung: Trotz der idyllischen Lage im Grünen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz hervorragend. Die Haltestelle „Buer Rathaus“ ist der zentrale Umsteigepunkt im Stadtteil und wird von Straßenbahnen, Bussen und SchnellBus-Linien bedient. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen und benachbarten Städten. ? Wikipedia – Die freie Enzyklopädie Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 45 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht. ? Freizeitmöglichkeiten: Das Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ liegt eingebettet in einen breiten Grüngürtel zwischen Buer und Westerholt. In Richtung Westerholt mit historischem Ortskern, einem Wasserschloss und etwa 60 gut erhaltenen Fachwerkhäusern bestehen Möglichkeiten zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren durch die gräflichen Wälder. ? Einkaufsmöglichkeiten: In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem bietet die Fußgängerzone in der Innenstadt von Buer eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an das urbane Leben. Ob für Familien, Paare oder Singles – hier lässt es sich hervorragend leben.

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número da propriedade: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Noy

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com