

Gelsenkirchen – Buer

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit sensationeller Eigentümerwohnung mit vielen Extras

Property ID: 24075048



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 514 m²

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

At a glance

Property ID	24075048	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 212 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	9	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1937		
Type of parking	4 x Garage		

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	188.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property



Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property



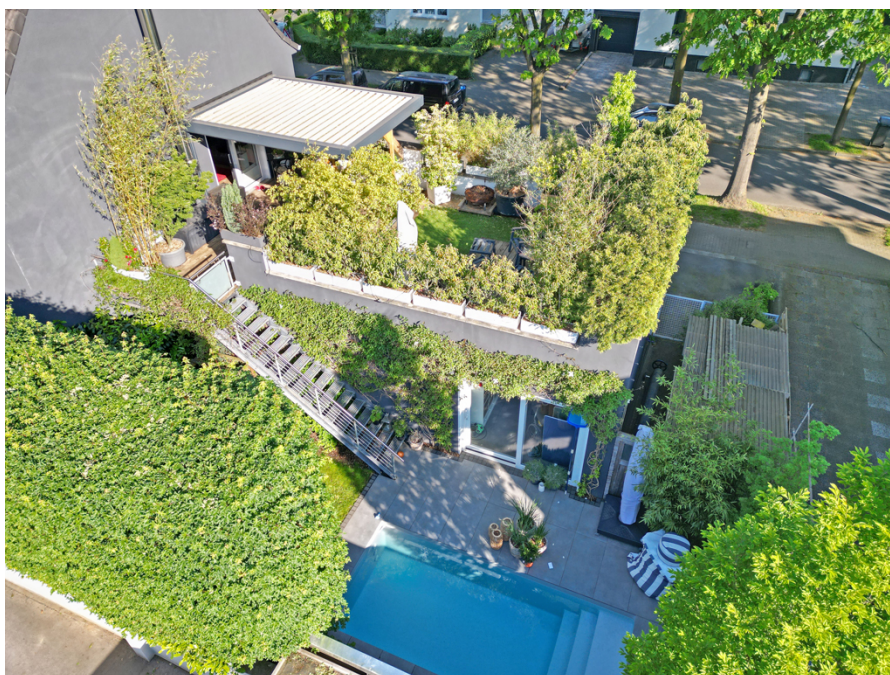
Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property



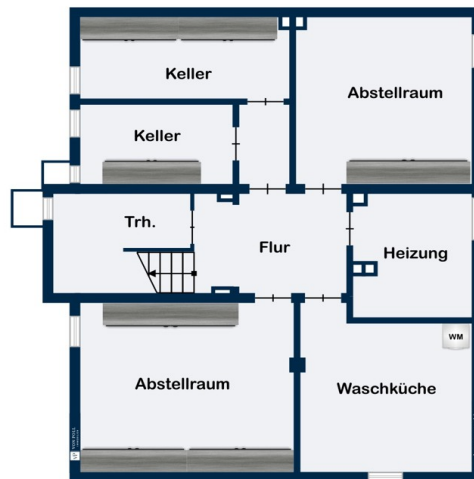
Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

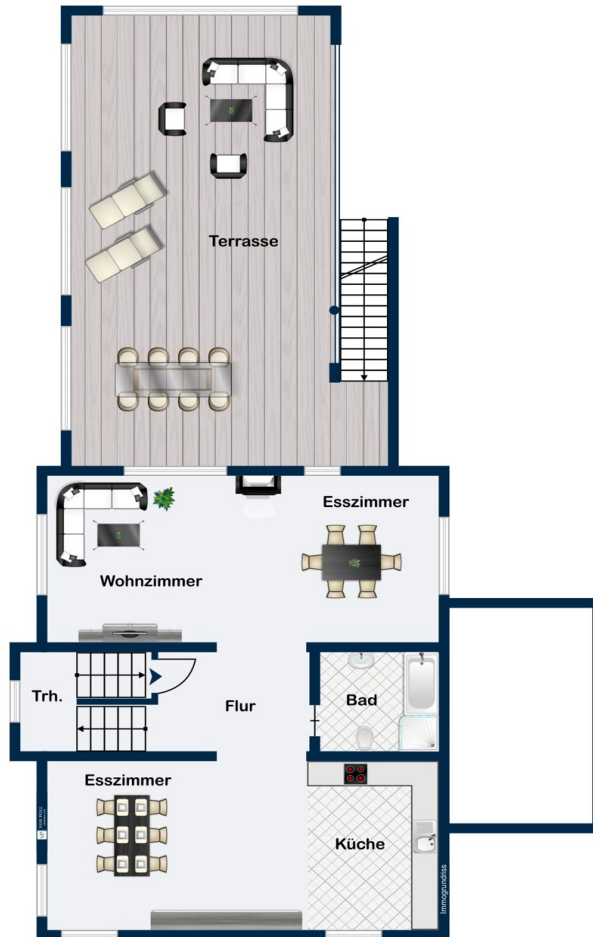
The property

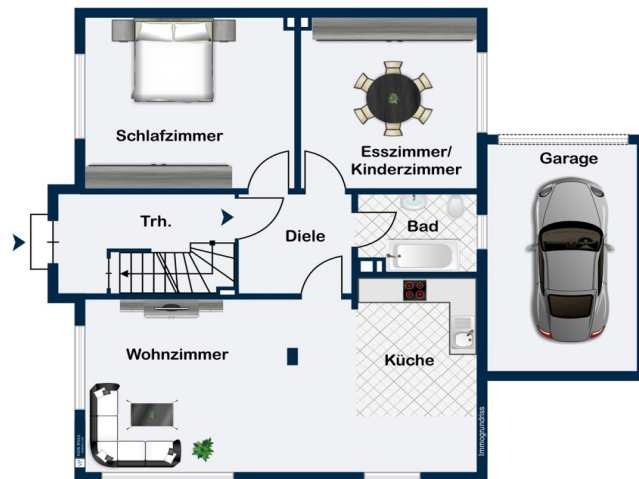


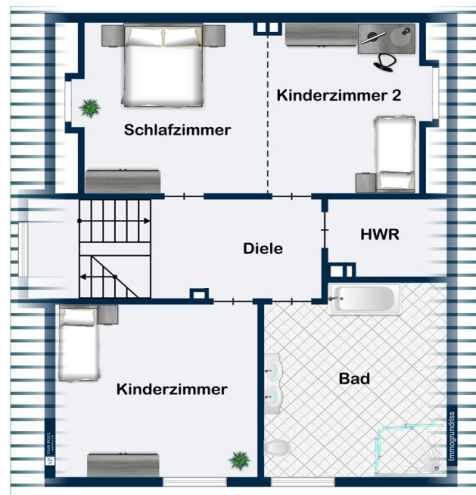
Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

A first impression

Entdecken Sie dieses beeindruckende Zweifamilienhaus in einer ruhigen, von hohen Bäumen umsäumten Straße in Buer-Mitte. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m² erwartet Sie ein solide gebautes Wohnjuwel aus dem Jahr 1937. Neben vier Garagen, bietet das Anwesen einen charmanten kleinen Garten für die Erdgeschosswohnung und ein luxuriöses Sonnendeck für die Obergeschosswohnung. Ebenfalls nur für die Bewohner der Eigentümerwohnung gedacht, steht Ihnen ein weiteres Highlight im geschützten Atriumgarten zur Verfügung: ein perfektes Kleinod mit beheiztem Pool, hübschen Liegeflächen und einem angrenzenden Poolraum mit unzähligen Verwendungsmöglichkeiten. *** Wohnkomfort auf zwei Ebenen*** Die Erdgeschosswohnung wurde zuletzt im Jahre 2016 umfassend modernisiert und ist derzeit familienintern vermietet. *** Nach Absprache wird die Immobilie komplett frei übergeben *** Die Maisonettwohnung (in 2012 modernisiert) im Ober- und Dachgeschoss, die von den aktuellen Eigentümern bewohnt wird, verbindet charmantes Ambiente mit modernster Ausstattung. Warme Holztöne und zeitgemäße Technik schaffen eine einladende Atmosphäre in den lichtdurchfluteten Räumen. Ob ein Abend vor dem Kamin oder ein Grillabend auf der Dachterrasse – hier entfliehen Sie dem Alltag mit Leichtigkeit. Kontaktieren Sie uns Für mehr Informationen zu diesem attraktiven Angebot kontaktieren Sie bitte Herrn Noy, nachdem Sie eine schriftliche Anfrage über eines der bekannten Immobilienportale eingereicht haben. Unsere Experten von VON POLL FINANCE stehen Ihnen zudem für alle Fragen rund um Ihre Finanzierung zur Verfügung und bieten kompetente, zeitnahe Beratung.

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Details of amenities

GUTE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Tondachziegeln
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss)
- Putzfassade
- Gaszentralheizung
- Teilweise Echtholzbodendielen/Teilweise aufgearbeitete Lärchedielen (lackiert)
- Hochwertige Fliesenböden
- Neue Bäder/barrierefreie Duschen
- Hochwertige technische Gebäudeausstattung
- Attraktiver Kaminofen
- Moderne Pooltechnik mit Wärmepumpe
- Vieles mehr

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

All about the location

Lebendige Stadtnähe und hervorragende Verkehrsanbindung in Buer-Mitte Diese elegante Immobilie genießt eine besonders begehrte Ruheoase in Buer-Mitte, ideal gelegen zwischen der lebhaften Buer'schen Innenstadt und der malerischen Hülser Heide. Das Herz der Stadt mit seiner Fußgängerzone ist nur einen Spaziergang entfernt – perfekt für Ihre täglichen Besorgungen. Ob eine Shoppingtour, frische Brötchen zum Frühstück, ein entspannter Café au lait mit Freunden oder ein Abend im Kino – all das und mehr erreichen Sie bequem zu Fuß. Für Berufspendler und regelmäßige Autofahrer bietet die Lage exzellente Anbindungen: Die Auffahrten zur B224/A52 sowie zur A2 und A42 sind schnell erreicht. Auch die A40 und A31 sind ohne großen Aufwand erreichbar. Zusätzlich ist der öffentliche Nahverkehr ausgezeichnet ausgebaut, mit Zugängen zu Bus-, Bahn- und Zugverbindungen, die Ihre Mobilität in der Region und darüber hinaus sichern. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die das tägliche Leben erleichtern. Das kulturelle Angebot der Stadt ist vielseitig und dynamisch. Auch der lokale Fußballverein hat sich eindrucksvoll zurückgemeldet und zieht mit spannenden Spielen und gesteigerter Attraktivität viele Besucher an.

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.

Property ID: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com