

Gelsenkirchen – Buer

## Exklusives Wohnen mit Urlaubsflair in Buer-Mitte

????????? ??????????: 24075048



Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 514 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075048	????? ???????	599.000 EUR
?????????????	ca. 212 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	9		
?????????????? ??? ?????????????	4	????? ????????????????	2016
?????????????	2	?????????? ?????????????????	?????????
????? ??????????????	1937	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	4 x ????????	???????	
		?????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	188.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	16.05.2034	???????????	
??????????????????		???????????	F
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie dieses beeindruckende Zweifamilienhaus, versteckt in einer ruhigen, von hohen Bäumen umsäumten Straße in Buer-Mitte. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m<sup>2</sup> 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 großzügiges Sonnendeck mit teilweiser Überdachung über den Garagen – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres Highlight ist der geschützte Atriumgarten mit einem modernen City-Pool, der Privatsphäre und Erholung verspricht. \*\*\* Wohnkomfort auf zwei Ebenen\*\*\* Die Erdgeschosswohnung wurde zuletzt im Jahre 2016 umfassend modernisiert und ist derzeit vermietet. Das Maisonette (in 2012 modernisiert) im Ober- und Dachgeschoss, das 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. Und für alle, die eine Abkühlung suchen: Der City-Pool im Atriumgarten bietet willkommene Erfrischung. 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.

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

????????????????? ??? ???? ?????

#### 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
- Vieles mehr

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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