

Gelsenkirchen – Buer

# Zentral gelegene, junge Dachgeschosswohnung mit Fahrstuhl

????????? ??????????: 24075064



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

???? ??????: 209.000 EUR • ??????????: ca. 80,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

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

???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075064	????? ???????	209.000 EUR
????????????	ca. 80,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3.5		
???????????? ??? ??????????	2		
????????	1	???????? ????????????	??????
????? ?????????????	1997		
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ???????????	??????	WC ????????????, ?????????

???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.09.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	???????? ????????	???????????????????	
	???????????	???????????????	
		????? ????????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????





???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

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

Elegante Dachgeschosswohnung im Herzen von Buer-Mitte \*\*Ideal für Familien oder Paare – geeignet für bis zu 3 Personen\*\* Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich einem modernen Wohn- und Geschäftshaus am Rande der Innenstadt von Buer-Mitte. Die schicke Eigentumswohnung aus dem Jahr 1997 bietet urbanes Wohnen mit freundlicher Aussicht. Bereits beim Betreten der komfortablen Dachgeschosswohnung, die bequem per Aufzug erreichbar ist, erwartet Sie ein stilvolles und zeitgemäßes Ambiente. Höhepunkte auf einen Blick: • Modernes Dachgeschoss mit Aufzug • Großzügige Raumaufteilung für bis zu 3 Personen • Ruhiger Balkon mit angenehmer Aussicht • Hochwertiges Bad mit Wanne und Dusche • Zentrale Lage am Rande der Innenstadt von Buer-Mitte Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot begeistern! Erleben Sie den Charme und Komfort dieser besonderen Immobilie und genießen Sie ein Zuhause, das Ihnen Tag für Tag Freude bereiten wird. Unser erfahrenes Team von Immobilienberatern steht Ihnen gerne für eine persönliche Besichtigung oder Rückfragen zur Verfügung. Zudem bietet Ihnen unsere Finanzierungsabteilung individuelle Lösungen, um Ihre Wohnträume optimal zu realisieren.

???????? ??????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

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

#### MODERNE AUSSTATTUNG

- Helle Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Satteldach mit Betondachsteinen
- Personenaufzug (gewartet und modernisiert)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (laufen von unten nach oben)
- Laminat- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Fernwärme
- Dachflächenfenster (Kunststoff)
- Moderne Buchenholztüren und -zargen
- Stellplatz

???????? ????????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

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

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Buer von Gelsenkirchen, einer begehrten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben, die fußläufig erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und dem Gelsenkirchener Hauptbahnhof. Die Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG (BOGESTRA) betreibt ein dichtes Netz an Linien, das eine komfortable Mobilität sicherstellt. Die Horster Straße ist eine wichtige Verkehrsachse, die eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht. Die Autobahnen A2 und A52 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre zentrale Position und die hervorragende Erreichbarkeit aus, was sie sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv macht.



??????? ???????: 24075064 - 45897 Gelsenkirchen – Buer

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24075064 - 45897 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)