

Gelsenkirchen / Buer

# Attraktive Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 24075070

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)????? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075070	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
???????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	1		
????????????			
???????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1992	??????????????	
		????????	WC ??????????????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	125.00 kWh/m²a
??????????????	11.07.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????? ???????	??????????????	
	???????????	???????????	
		????? ??????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ?????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ?????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

?? ?????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Gelsenkirchen**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

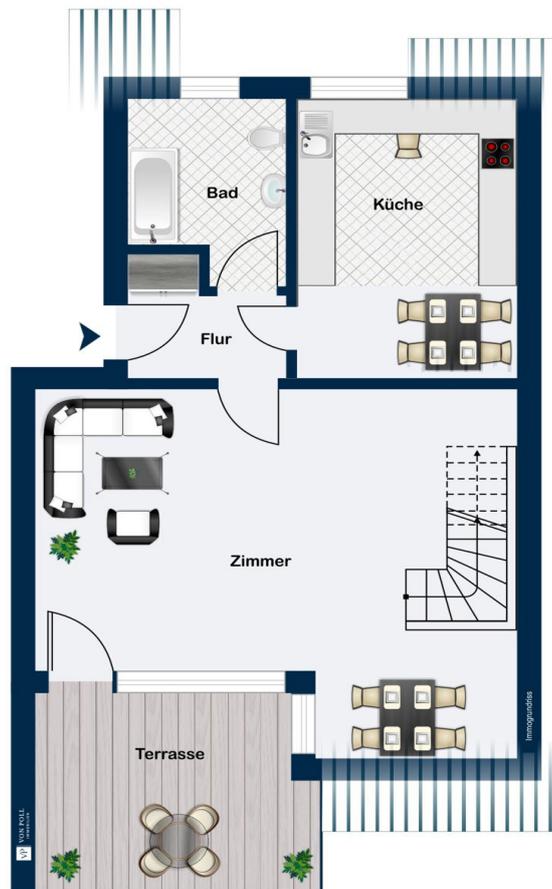
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0209 - 94 76 858 0

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

???????? ?????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

??????





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

??????? ???????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

\*\*\* Maisonettewohnung mit Charme und Komfort im Herzen von Gelsenkirchen-Buer \*\*\*  
Diese attraktive Maisonettewohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Buer-Mitte. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Schnitt, ihren hervorragenden Zustand sowie zahlreiche Highlights, die sie zu einem idealen Zuhause machen. Mit einer innen liegenden Treppe, die die beiden Wohnebenen miteinander verbindet, bietet diese Maisonettewohnung eine charmante Mischung aus Wohnkomfort und Offenheit. Zwei Balkone laden zum Verweilen ein und erweitern den Wohnraum nach draußen. Die Ausstattung umfasst zwei Bäder – ein Gästebad mit Badewanne und ein Duschbad – die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Ein weiteres Highlight ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der für eine sichere und praktische Parkmöglichkeit sorgt. \*\*\*Ideale Lage \*\*\*  
Hoher Wohnkomfort mit behaglichem Ambiente \*\*\* sehr gute Ausstattung \*\*\* TG-Stellplatz (Duplex) Ob als Rückzugsort für entspannte Stunden oder als urbaner Lebensmittelpunkt – diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Charme. Für weitere Informationen wenden Sie sich gern an unsere Immobilienberater. Unsere Kollegen bei Von Poll Finance ermitteln schnell und zuverlässig die passenden Finanzierungsbedingungen für Sie.

???????? ??????????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

- Satteldach mit Betondachsteinen und Dreiecksgauben
- Zwei Balkone mit westlicher Ausrichtung
- Klinkerfassade mit rotem Stein
- Echtholzparkett und Fliesen als Bodenbeläge
- Wendeltreppe im Wohnzimmer
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster / teilweise Dachflächenfenster
- Fernwärmeheizung mit Flachheizkörpern und zentrale Warmwasserbereitung
- 2 Bäder Wannenbad auf Wohnebene und ein Duschbad neben dem Schlafzimmer
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage

???????? ?????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im Herzen von Buer-Mitte, einem Stadtteil, der für seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus stilvollen Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs aus. Die Innenstadt von Buer ist fußläufig erreichbar. Hier finden Sie umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und den imposanten Dom mit seiner markanten Domplatte, der als kulturelles und Highlight des Stadtteils gilt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist die Lage ideal für Berufspendler und Familien. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und der zentrale Busbahnhof liegen in unmittelbarer Nähe und bieten regelmäßige Verbindungen zu umliegenden Stadtteilen sowie ins Gelsenkirchener Stadtzentrum. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Autobahnen A2, A52 und A42 sowie an die Bundesstraße B224 hervorragend, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Essen, Dortmund und Düsseldorf gewährleistet. Neben der guten Verkehrsinfrastruktur bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, sowie ein breites Bildungs- und Versorgungsangebot. In der Nähe befinden sich gute Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, die eine hohe Lebensqualität für Familien und Einzelpersonen garantieren. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge im Westerholter Wald, sportliche Aktivitäten im Berger Feld oder ein Einkaufsbummel in der Innenstadt machen die Lage zusätzlich attraktiv. Mit dieser Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und optimaler Infrastruktur ist die Immobilie ein idealer Wohnort für Paare, Familien und Berufspendler.

??????? ???????: 24075070 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24075070 - 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)