

Gelsenkirchen / Buer – Buer

# Herrlicher Stilaltbau mit 5 Wohneinheiten in Bestlage von Buer-Mitte - zwei Altbauwohnungen frei

CODICE OGGETTO: 24075054



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

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 519 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24075054
Superficie netta	ca. 519 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Camere da letto	9
Bagni	6
Anno di costruzione	1906
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo finale di energia	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.04.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		



CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## La proprietà



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

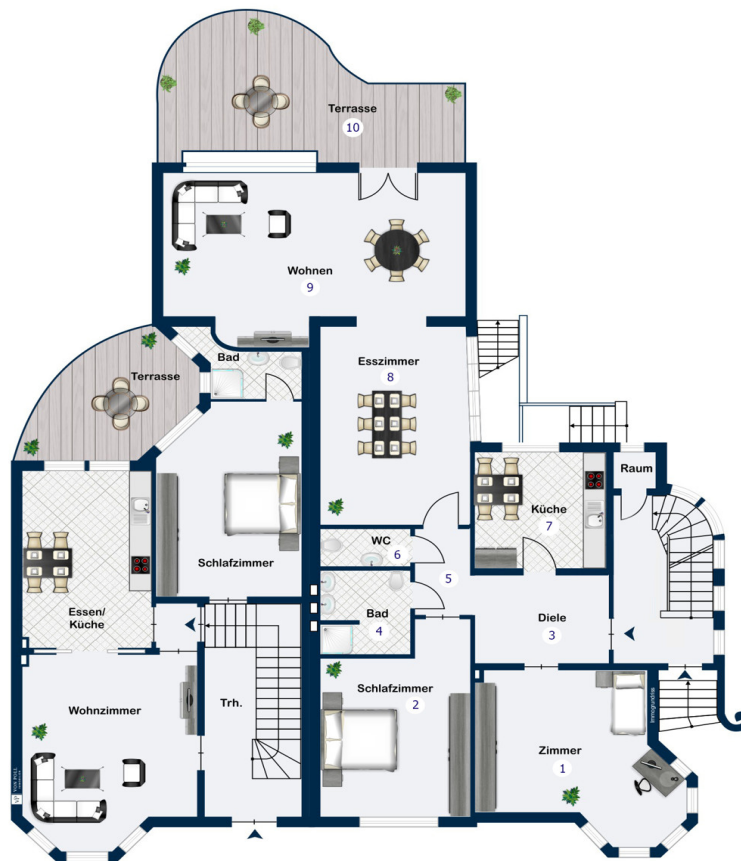
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1906 erbaute Mehrfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 519 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1064 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 16 Zimmern, darunter 9 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, ist dieses Haus ideal für eine große Familie oder als Investitionsobjekt geeignet. Die gehobene Ausstattung und die exzellente Lage machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit großem Mietsteigerungspotenzial. Aktuell sind die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung in der rechten Hausseite frei gezogen und stehen einem Erwerber auch zur Eigennutzung sofort zur Verfügung. \*\*\* Eigennutzung der beiden größten Wohnungen sofort möglich \*\*\* Das Haus verfügt über ein teilweise erneuertes Walmdach und eine Putzfassade, die renovierungsbedürftig ist. Die Sprossenfenster sind aus Kunststoff und teilweise mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Die Böden bestehen aus Solnhofener Platten, Parkett oder Fliesen, je nach Raum. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung und Fernwärme, welche auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Die weißen Türen und Zargen passen stilgerecht zum Gesamtbild des Hauses. Die moderne Haustechnik und die erneuerte Elektrik bieten einen hohen Wohnkomfort und sorgen für eine effiziente Energieversorgung. Jede der fünf Wohnungen im Haus hat ihren eigenen Charme und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem verfügen die Erdgeschosswohnungen über Gartenanteile, ideal zum Entspannen oder für gemütliche Grillabende im Freien. Ein Stellplatz vor dem Haus-Nr. 23 rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken direkt vor der Haustür. Die Lage des Hauses ist außergewöhnlich gut und bietet beste Voraussetzungen für eine attraktive Vermietung oder Eigennutzung. Durch die Fernwärme und das neue Dach sind die ersten Schritte zu einer Effizienzsteigerung des Energieverbrauchs beschritten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als seltene Gelegenheit mit viel Potenzial. Die Kombination aus klassischem Altbau-Charme und moderner Ausstattung macht dieses Haus zu einem besonderen Juwel auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Fragen Sie auch unbedingt nach unseren attraktiven Finanzierungskonditionen.

**CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer**

## Dettagli dei servizi

- Walmdach (teilweise erneuert)
- Putzfassade (renovierungsbedürftig)
- Sprossenfenster (Kunststoff) tlw. mit elektr. betriebenen Rollläden
- Solnhofener Platten/Parkettböden/Fliesen
- Fernwärme mit Warmwasserbereitung
- Stilgerechte, weiße Türen und Zargen
- Moderne Haustechnik
- Erneuerte Elektrik
- Gartenanteile für die Erdgeschosswohnung
- Stellplatz vor Haus-Nr. 23

**CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Buer'schen City, nur einen Steinwurf von der Fußgängerzone entfernt. Trotz der sehr zentralen Lage bietet das massiv erstellte Gebäude aus dem Jahr 1906 ein ruhiges Zuhause in sehr guter Lage. Die Umgebung ist geprägt durch die Nähe zur Innenstadt sowie einen bunten Mix aus zeitgenössischen Bauten sowie herrlich anzusehenden Altbauten in teils hervorragendem Zustand. \*\*\* PKW-Stellplätze verfügbar in den umliegenden Parkhäusern \*\*\* In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen sowie zu den zentralen Verkehrsknotenpunkten Gelsenkirchens. Zudem sind die Autobahnen A2 sowie die A52, aber auch A42 in wenigen Minuten erreichbar, was eine unkomplizierte Anreise in die benachbarten Städte und Regionen ermöglicht. Für Freizeitaktivitäten stehen in der Umgebung zahlreiche Parks und Grünflächen zur Verfügung, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung einladen. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und Sportangeboten in Gelsenkirchen rundet das Angebot ab und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit von urbanen Annehmlichkeiten vereint. Ideal für alle, die ein harmonisches Zuhause in einer lebendigen Stadt suchen.

**CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 151.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



**CODICE OGGETTO: 24075054 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)