Gelsenkirchen – Buer

Architecture, technology and living culture in rare perfection - maisonette apartment with garden

Property ID: 25075062



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m^2 • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 476 m^2

Property ID: 25075062 - 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: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

At a glance

Property ID	25075062
Living Space	ca. 195 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.06.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	98.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

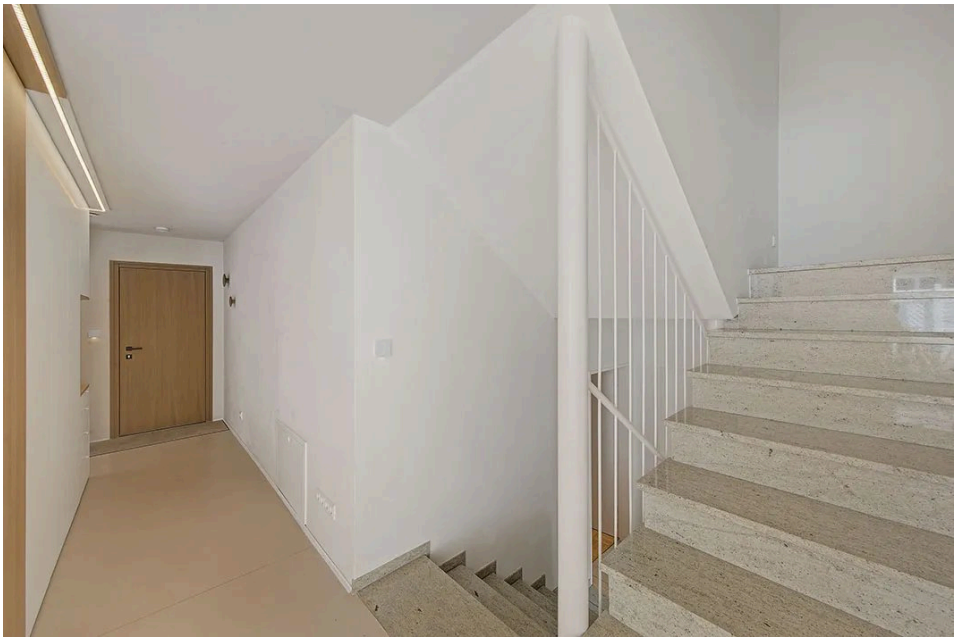
The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property

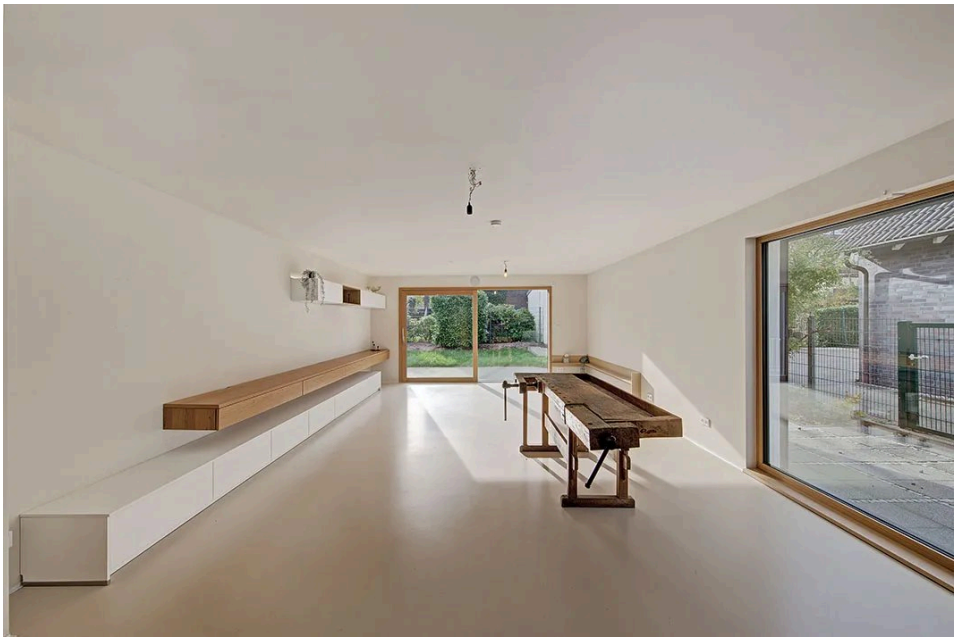




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property

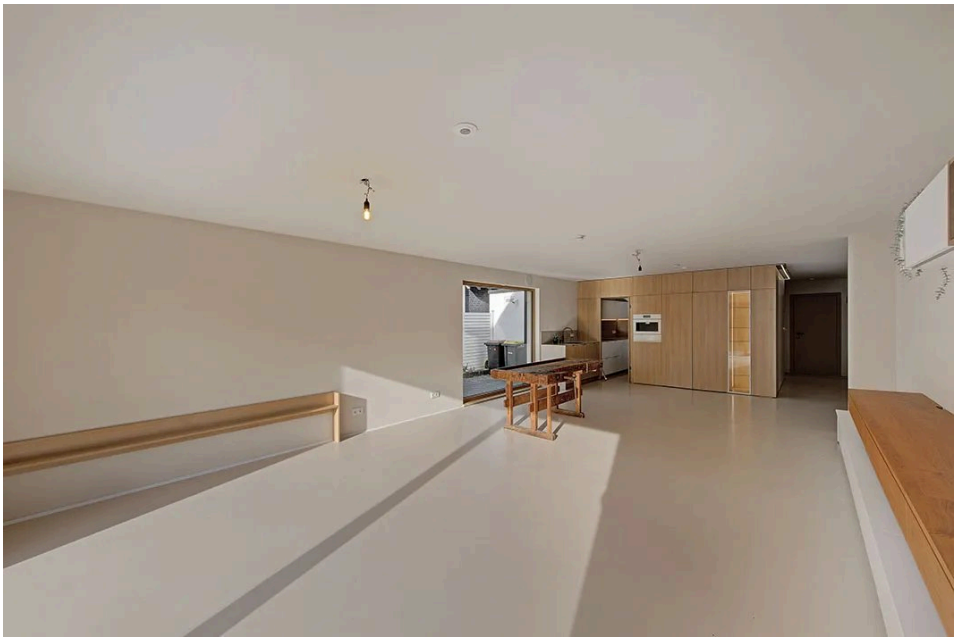




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property

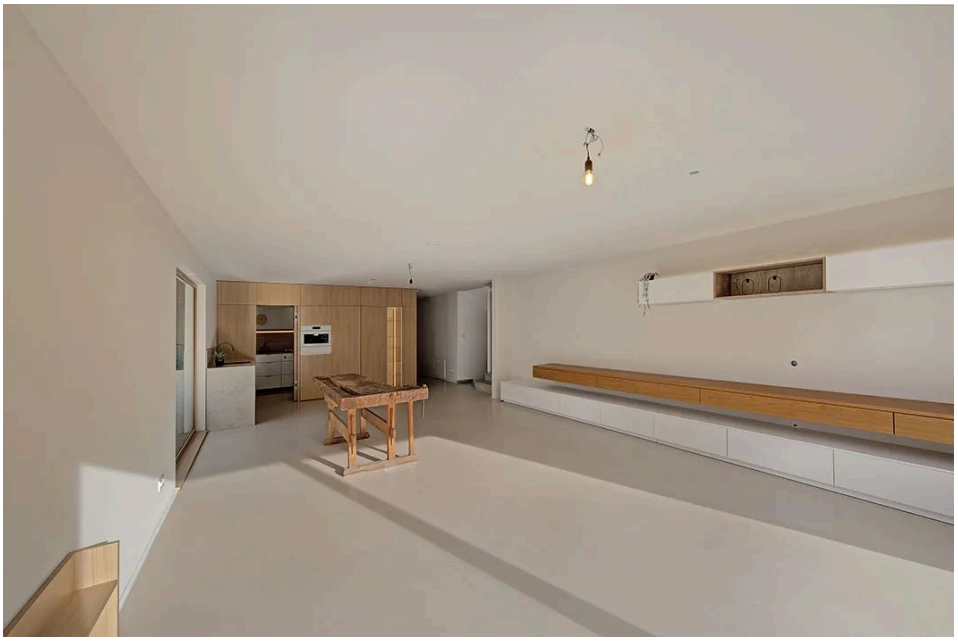




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property

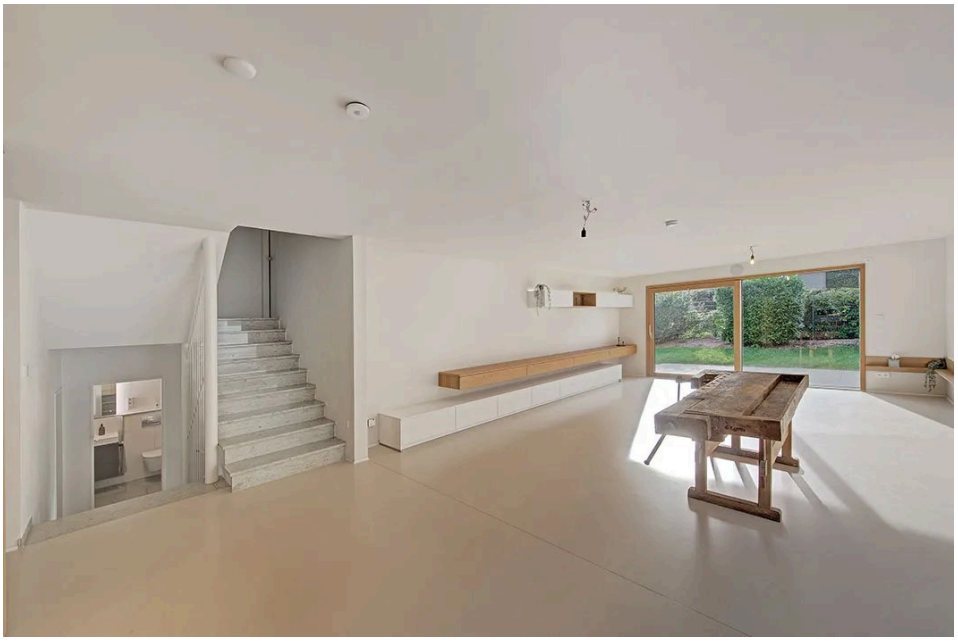




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

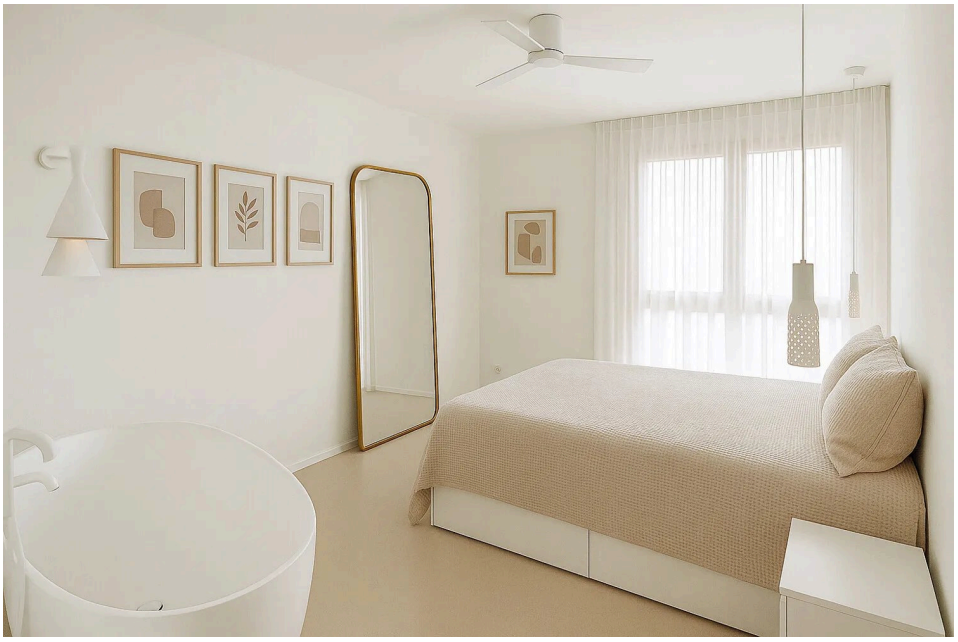
The property

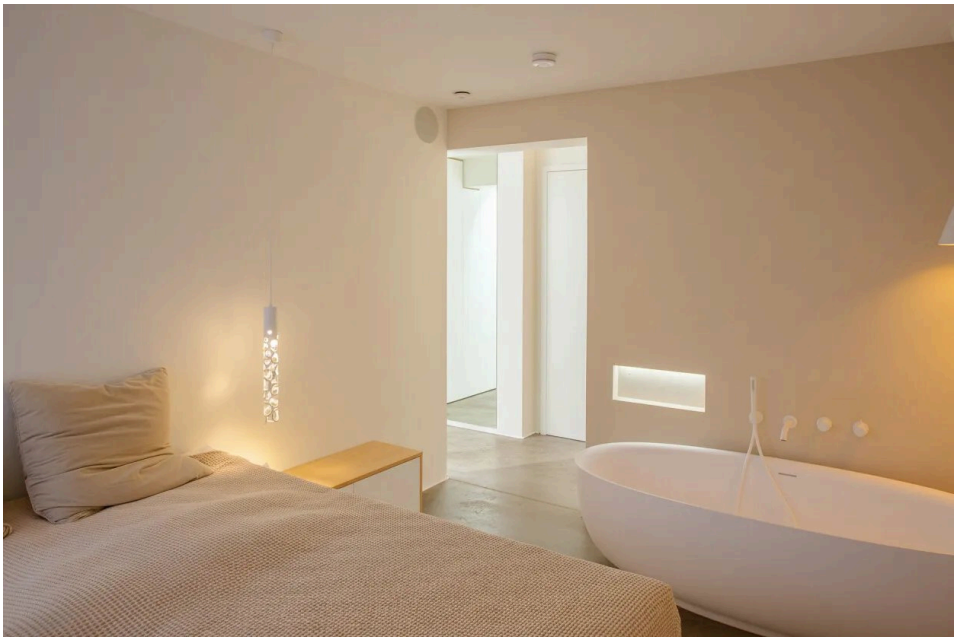




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

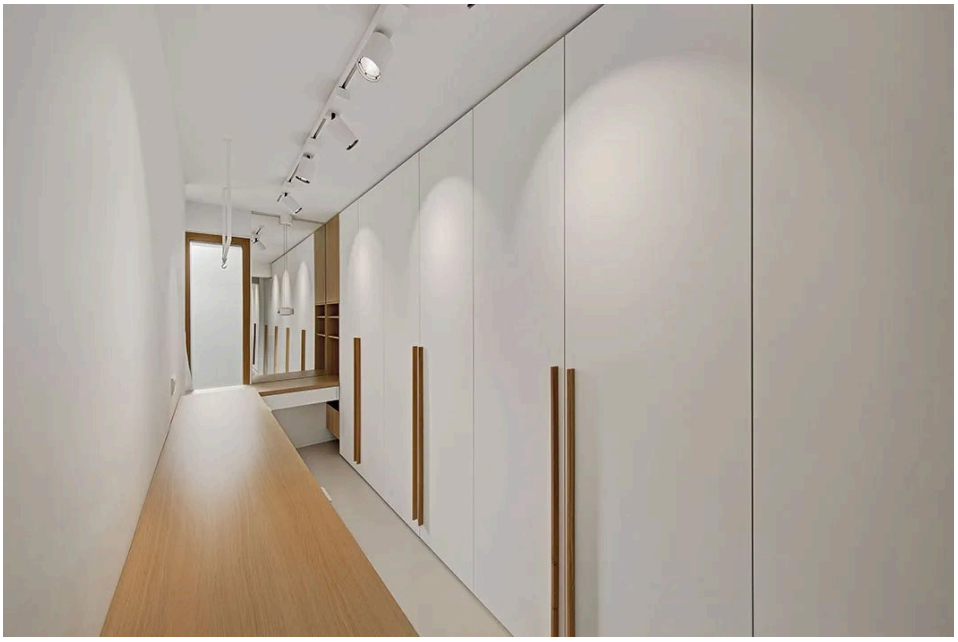
The property

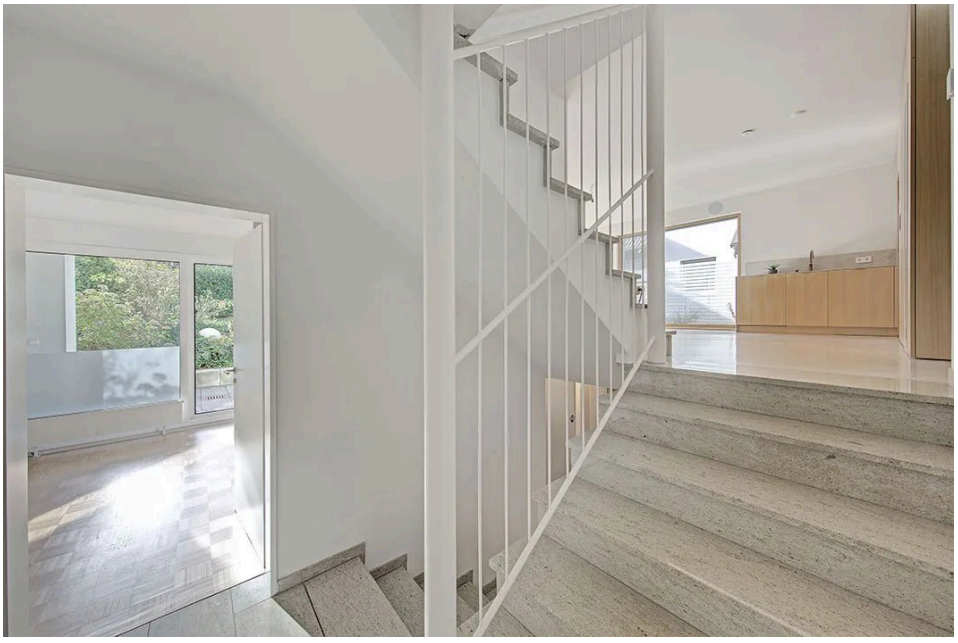




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property

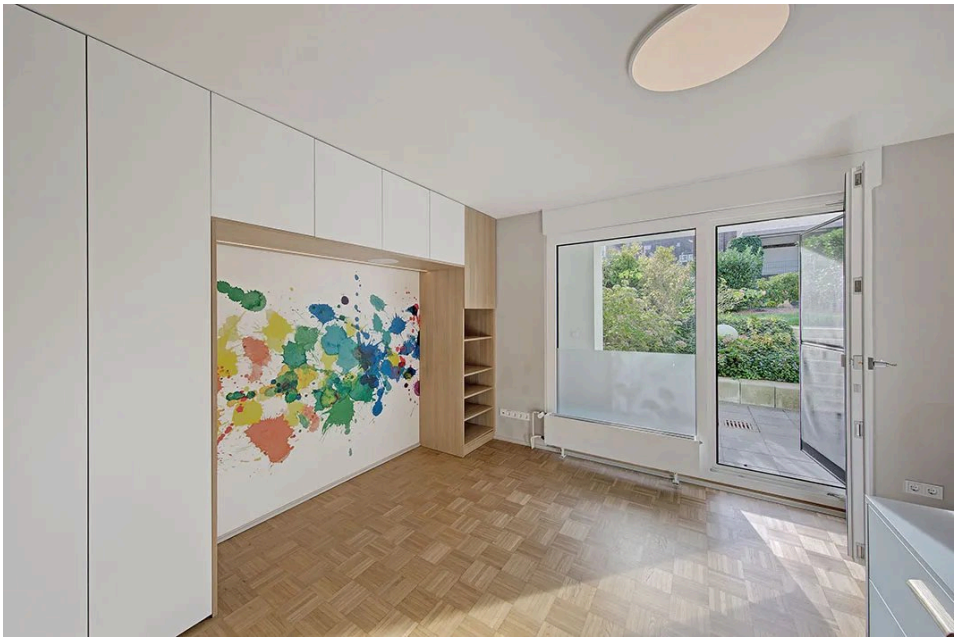




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property

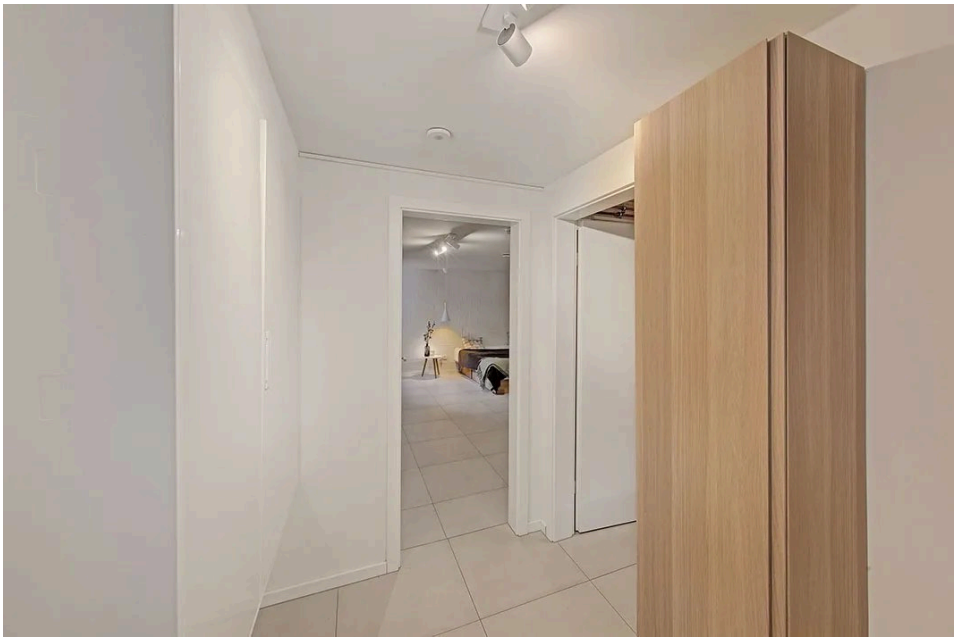




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

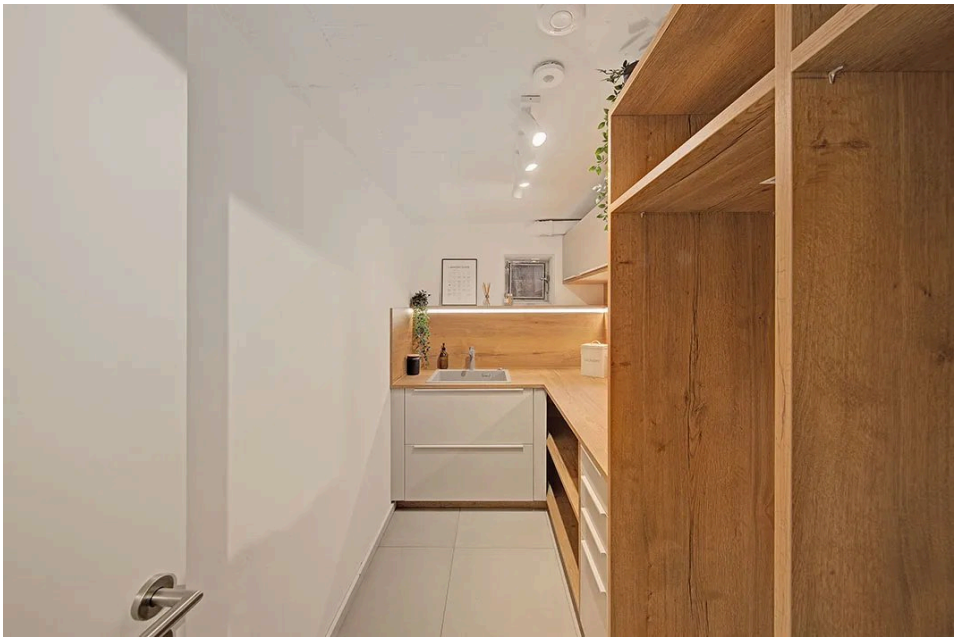
The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

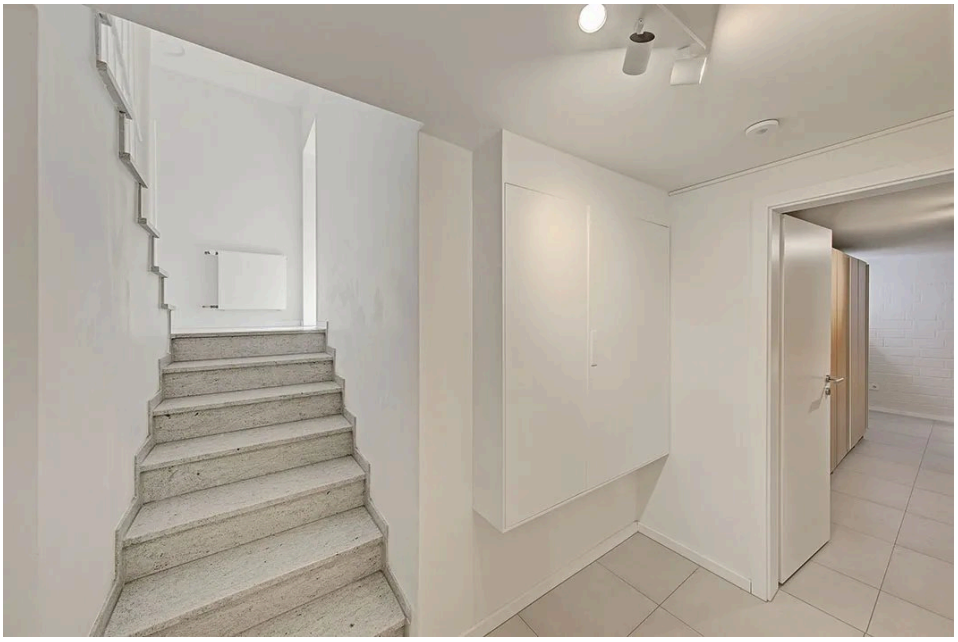
The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

The property





Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

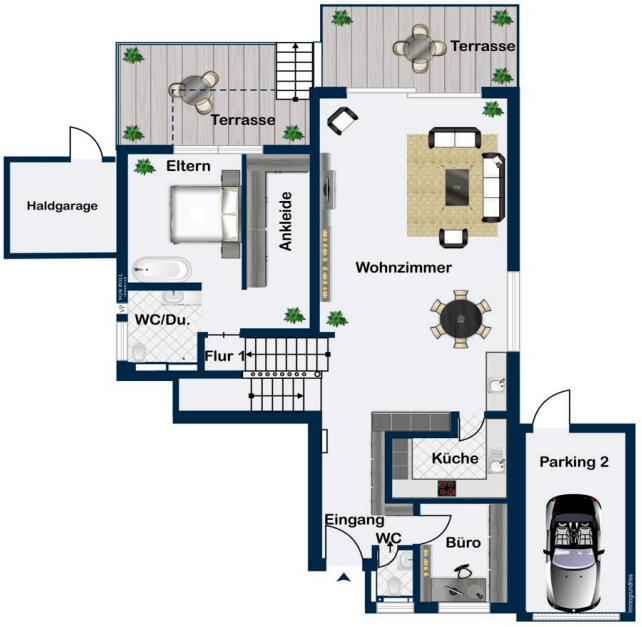
The property

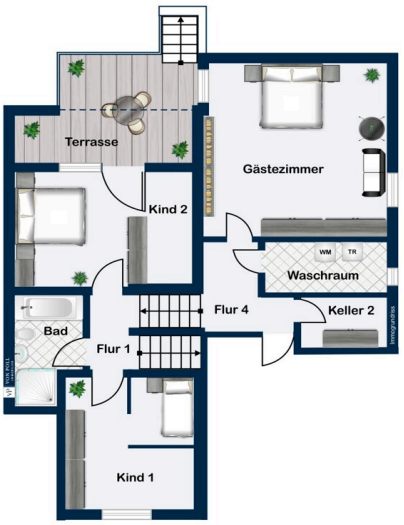




Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

A first impression

Am ruhigen Ende einer gepflegten Anliegerstraße befindet sich ein modernes, vom Architekten für sich selbst geplantes Architektenhaus – und genau in diesem außergewöhnlichen Gebäude liegt die hier angebotene High-End-Eigentumswohnung. Klare Linien, versetzte Pultdächer und eine präzise ausgeführte Fassade setzen außen den architektonischen Anspruch, der sich im Inneren eindrucksvoll fortsetzt.

Der Zugang erfolgt über eine massive Hauseingangstür, die per Fingerabdruck, Videokamera oder App steuerbar ist. Bereits beim Betreten zeigt sich die kompromisslose Qualität: edle Schreinerarbeiten, flächenbündige Türen, millimetergenau gefertigte Einbauten und gegossene Bio-Kork-Böden prägen das exklusive Wohngefühl.

Der Eingangsbereich führt zu einem stilvollen Gäste-WC mit französischem Designer-Modell sowie zu einem eleganten Arbeitszimmer. Maßgefertigte Möbel, verdeckte Kabelführungen, ein integrierter Tresor und flexible Licht- und Beschattungsszenarien über das Smart-Home-System schaffen perfekte Voraussetzungen für ein anspruchsvolles Homeoffice.

Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt durch Weite, Helligkeit und architektonische Klarheit. Großformatige, teilweise rahmenlose Infinity-Verglasungen sowie eine nahezu bodengleiche Hebeschiebetür von InterNorm verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich. Eine hochwertige Bar mit versenkbaren Türen, Liebherr-Weintemperierschrank, Quooker, Einbau-Kaffeemaschine, Wärmeschublade, Getränkekühlschrank, zusätzlicher Spülmaschine und einer intelligenten Staubsauger-Roboter-Garage ergänzt den Ess- und Kochbereich.

Die Küche gliedert sich in eine repräsentative Paradeküche und einen dahinter liegenden, verdeckten Arbeitsbereich. Ein in den Wohnraum integrierter Küchenblock ist bereits anschlussmäßig vorbereitet und problemlos einzurichten. Ein gegossener High-End-Boden sowie Geräte von Miele und Bora unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch. Sie verfügt zudem über eine Teppanyakiplatte und einen Dampfgarbackofen. Die gesamte Haustechnik ist vollständig smart steuerbar.

Über das stilvolle Split-Level-Treppenhaus erreicht man die private Ebene mit Schlafzimmer, Ankleide und luxuriösem Bad. Das Schlafzimmer überzeugt mit maßgefertigtem Wasserbett-Podest, integrierten Stecklösungen und einer abgestimmten Lichtarchitektur. Ankleide und Bad präsentieren sich als hochwertiges Ensemble mit beleuchteten Einbauten, exklusiven Vallone-Armaturen und flächenbündig ausgeführten Details.

Eine halbe Etage tiefer befinden sich zwei helle Kinderzimmer im halbhohen Souterrain, eines davon mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Ein modernes Duschbad mit Badewanne ergänzt diesen Bereich. Im unteren Geschoss warten ein großzügiger Hobby- oder Gästebereich, eine funktionale Hauswirtschaftsebene für bis zu vier Geräte sowie weitere Abstellflächen.

Der pflegeleicht angelegte Garten - zu Ihrer exklusiven Nutzung - verfügt über smarte Vorbereitungen für Beleuchtung, Bewässerung und Videoüberwachung (erweiterungsfähig). Die Garage mit elektrischem Sektionaltor und moderner Wallbox rundet dieses außergewöhnliche High-End-Angebot ab. Die Garage verfügt außerdem über eine auf dem Dach ausgerichtete Wetter-Mess-Station.

Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Details of amenities

LUXURIÖSE AUSSTATTUNG
• Gegeneinander versetzte Pultdächer mit Betondachsteinen
• Gepflegte Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
• Moderne Gaszentralheizung (Baujahr 2017/2023)
• Fußbodenheizung (2023) u. effiziente Flachheizkörper
• Massive Hauseingangstür (Alu) mit sehr hohem Sicherheitsstandard und Smart-Home-Einbindung
• 3-fach-verglaste Alu-/Holzfenster (Internorm) mit elektrischen Rollläden u. Verschattungsmöglichkeiten (Raffstores mit Wind- und Sonnenstandsautomatik)
• Integrierter Insektenschutz in allen Schlafräumen und im Bad en Suite
• Fugenloser Gußboden aus Biokork, Echtholzparkett und großformatige Fliesen
• Moderne Treppenanlage in White-Kashmir-Granit
• Perfekte Symbiose von Designerbad en Suite, Schlafraum und chicer Ankleide mit raffinierten Einbauten
• Stilvolles Gäste-WC mit Designer-Sanitärkeramiken
• Erstklassige Gebäudetechnik mit genialer Smart-Home-Anbindung in Sachen Heizmanagement, Licht, Entertainment und Services (Wetter-Station mit Heizungs- und Beschattungssensorik auf der Garage)
• Einbau-Lautsprecher in der gesamten Immobilie
• Kontrollierte Be- und Entlüftung bereits vorbereitet
• Individuell angefertigte Einbaumöbel für höchste Ansprüche an ein stilvolles Leben
• Einzelgarage, ausgestattet mit Wallbox für Elektromobilität
• Massiv gebauter Geräteschuppen für den Außenbereich (Halbgarage)
• Und vieles mehr

Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

All about the location

Die Immobilie befindet sich am Ende einer kleinen Sackgasse in einem ruhigen Stichweg – und das in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Gelsenkirchen-Buer. Von hier aus sind der lebhafte Einkaufsbereich des Stadtzentrums sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, gastronomische Angebote und Dienstleistungsbetriebe bequem fußläufig erreichbar. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist damit hervorragend.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und wichtige Straßenverbindungen sowohl in die umliegenden Stadtteile als auch in die Citylage stehen zügig zur Verfügung. Zudem ist die überregionale Erreichbarkeit ausgezeichnet: Die B 224 sowie die Autobahnen A 52, A 2 und A 42 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine perfekte Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet.

Property ID: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2032.
Endenergiebedarf beträgt 98.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com