Gelsenkirchen – Buer

Architettura, tecnologia e cultura dell'abitare in una rara perfezione - appartamento duplex con giardino

Codice oggetto: 25075062



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m^2 • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 476 m^2

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – 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: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075062
Superficie netta	ca. 195 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	6.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	98.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

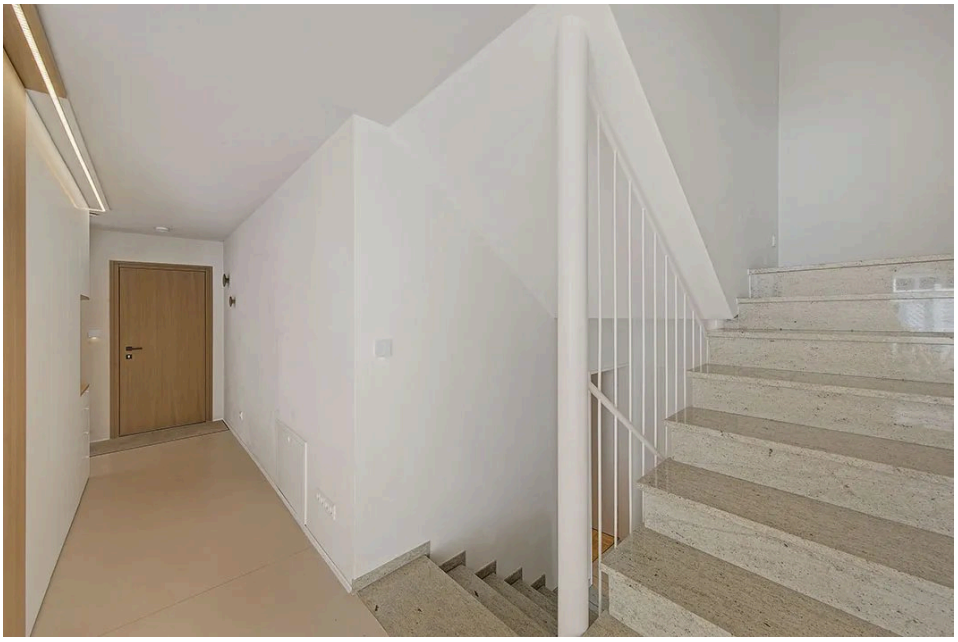
La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

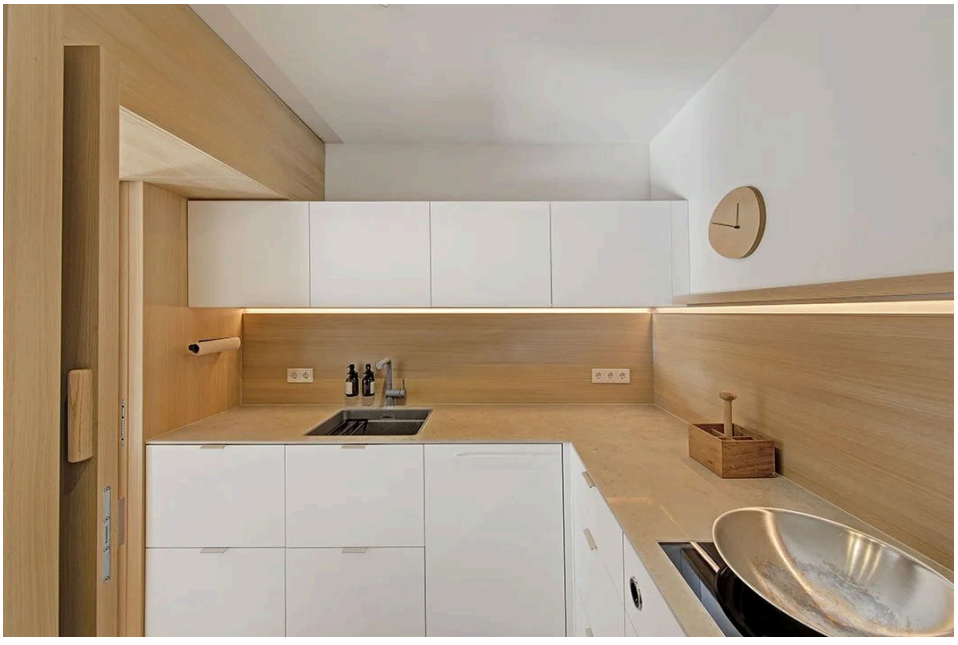




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

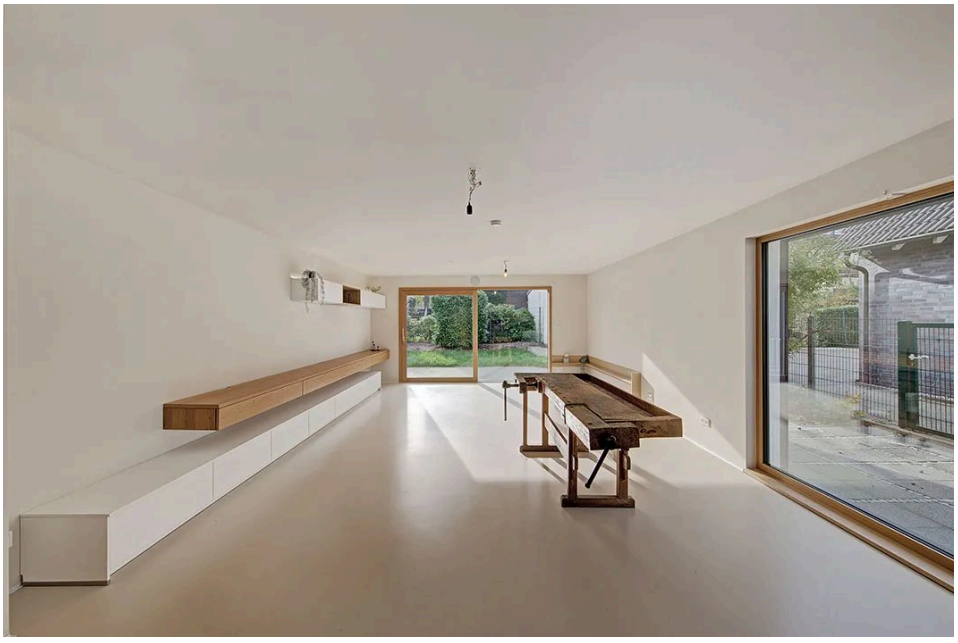




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

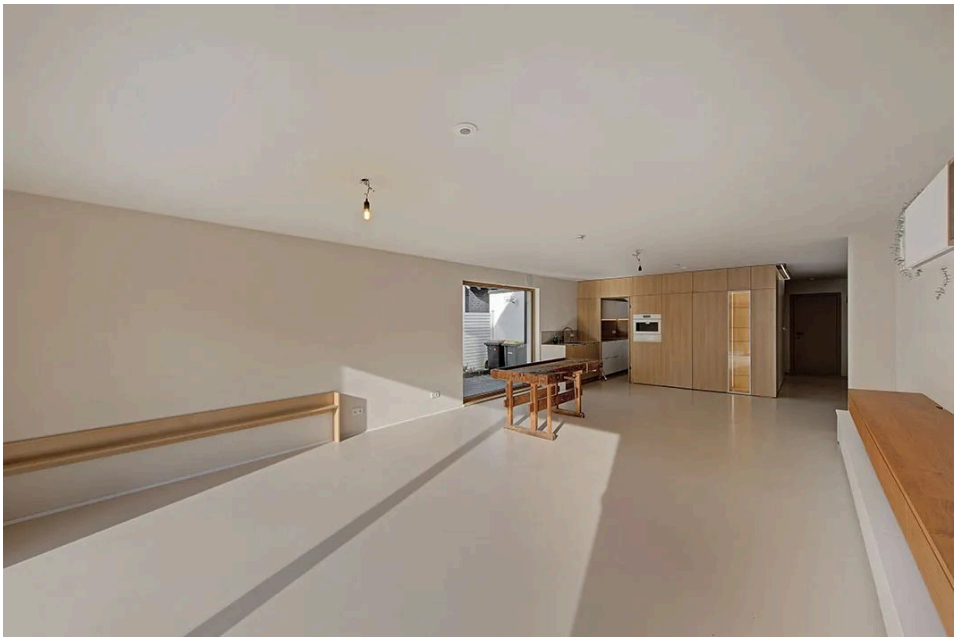




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

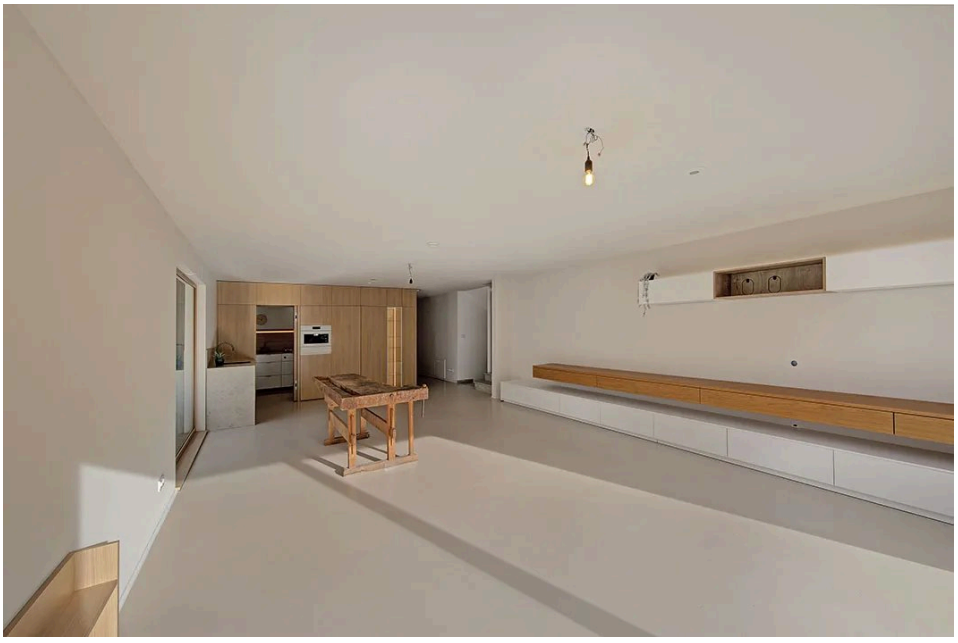




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

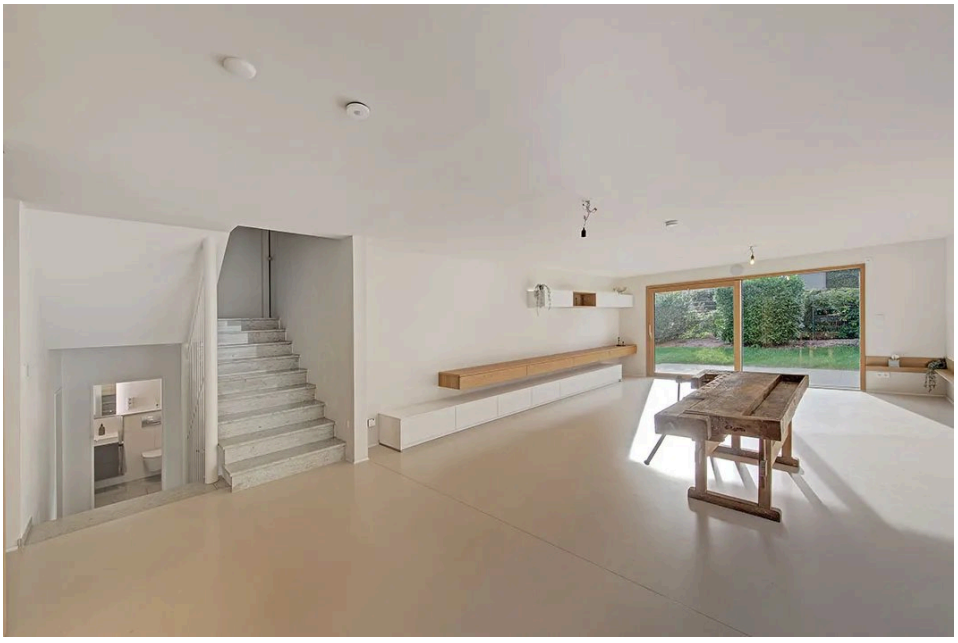




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

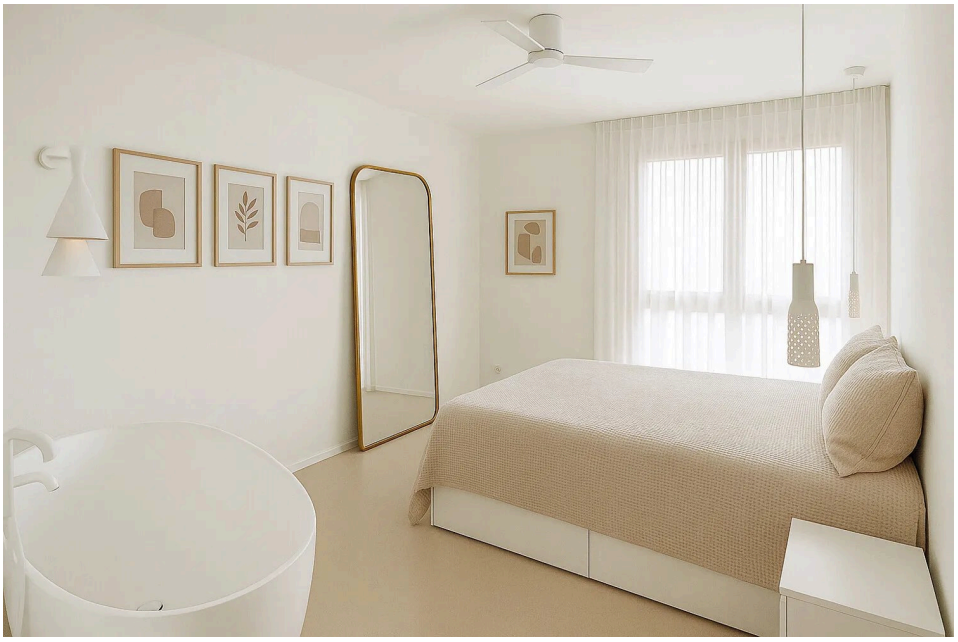
La proprietà

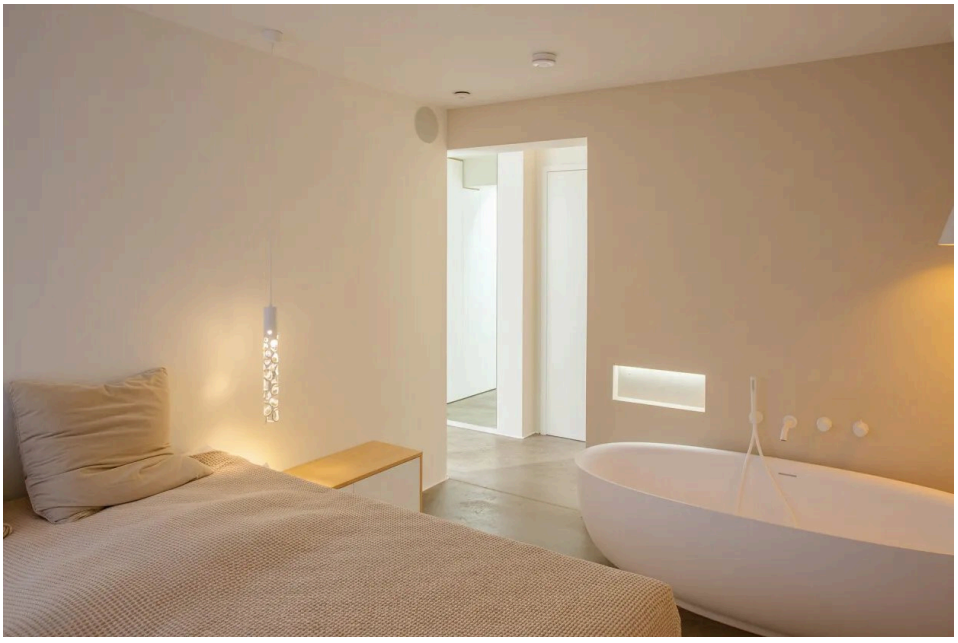




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

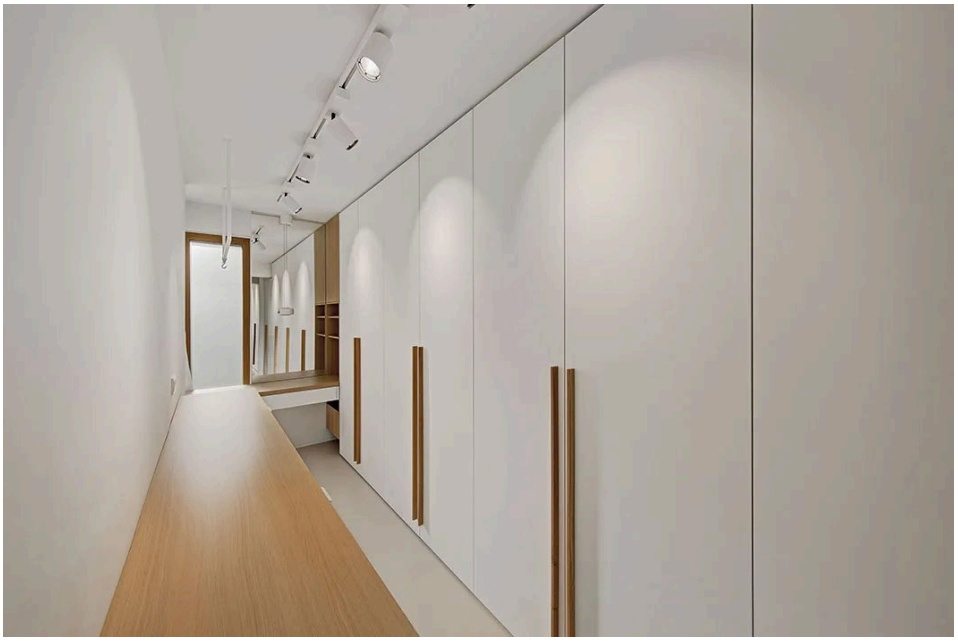
La proprietà

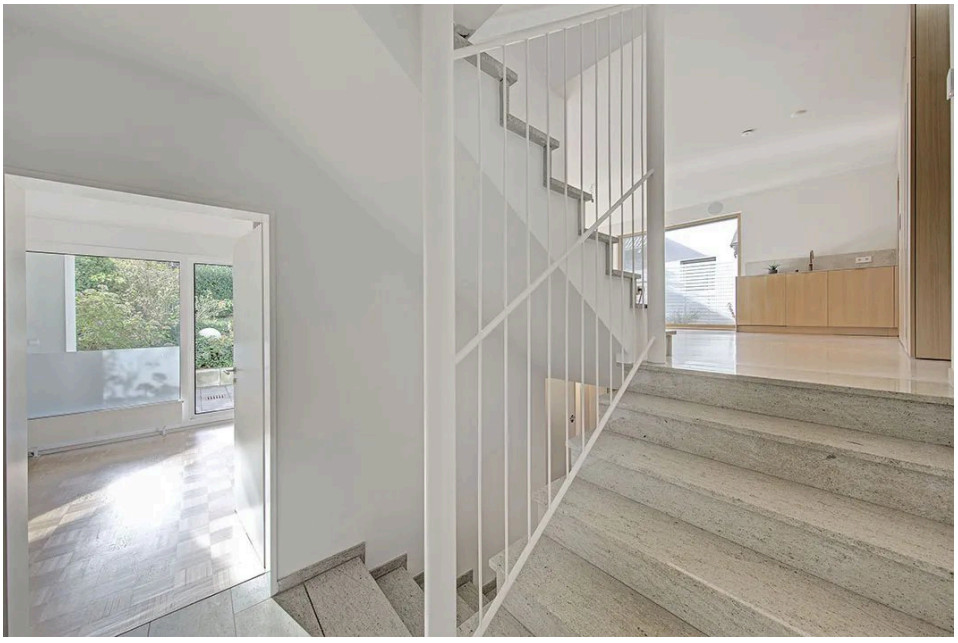




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

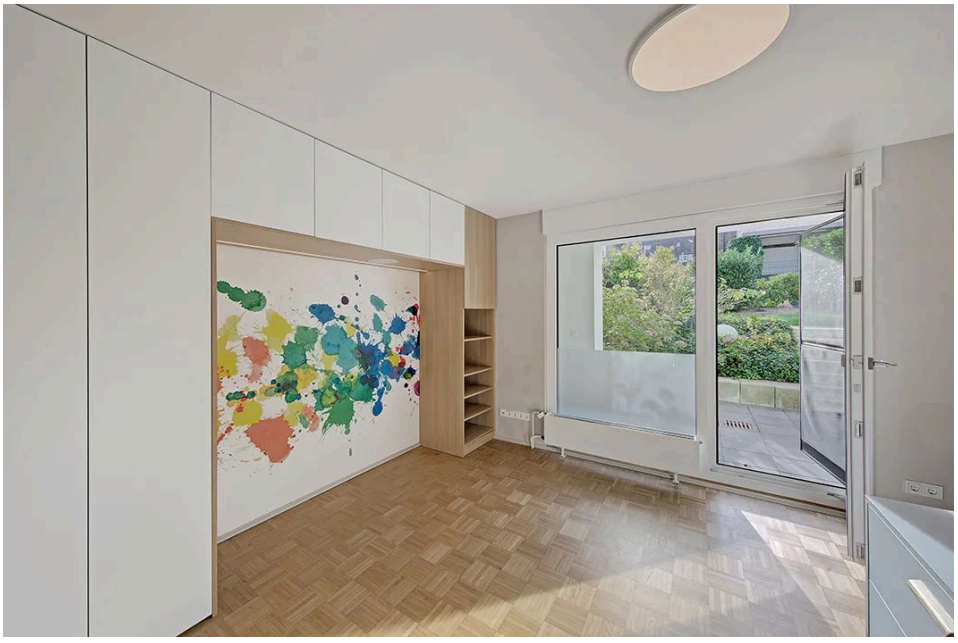




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà

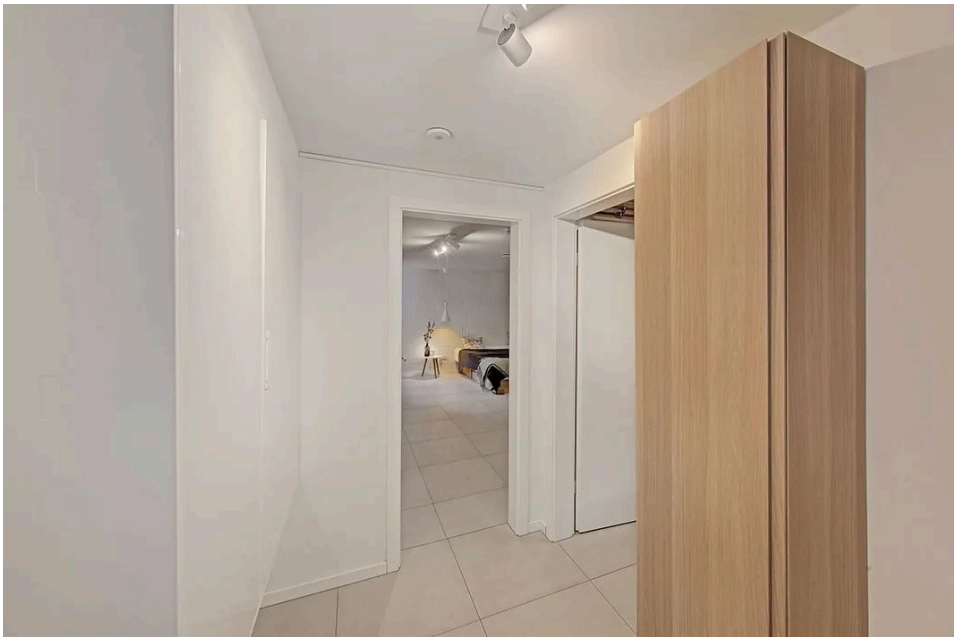




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

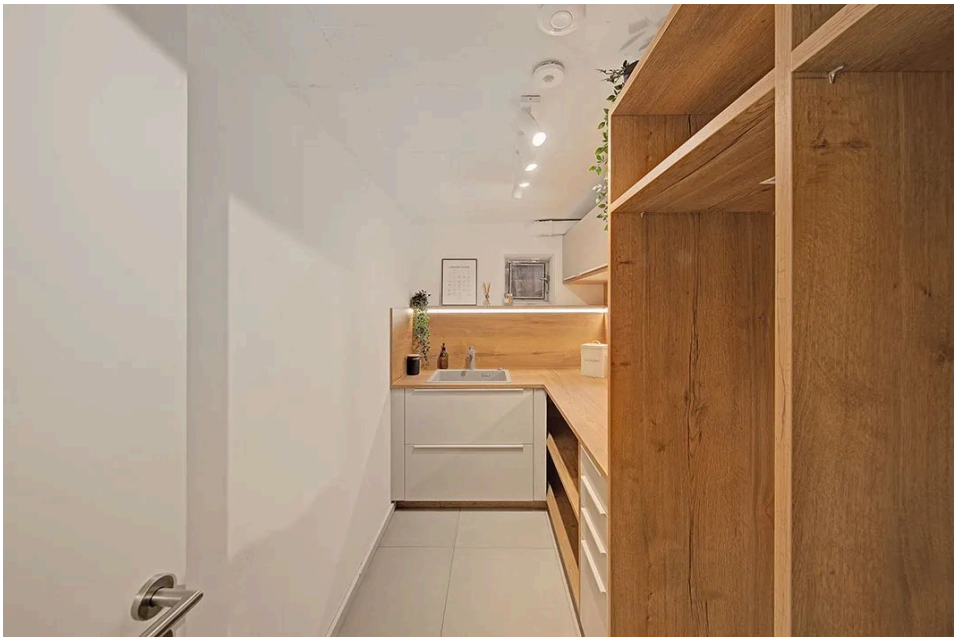
La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

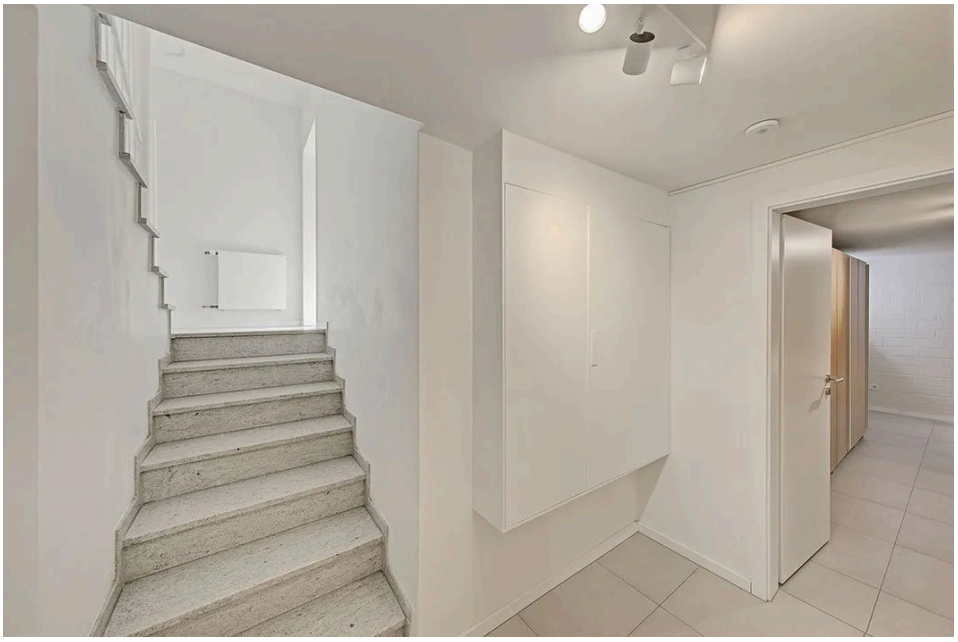
La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

La proprietà





Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

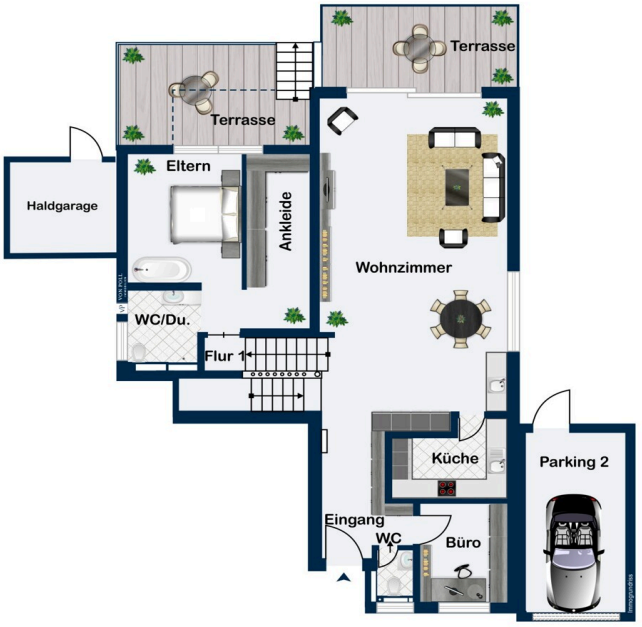
La proprietà

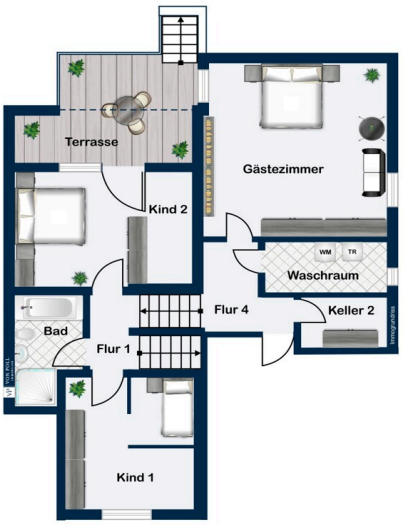




Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Partner di contatto

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

Ronny Noy

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com