Gelsenkirchen – Buer

Hochmoderne Eigentumswohnung mit luxuriöser Ausstattung in Form einer Doppelhaushälfte

Objektnummer: 25075062



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 476 m²

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick

Objektnummer	25075062
Wohnfläche	ca. 195 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.06.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	98.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

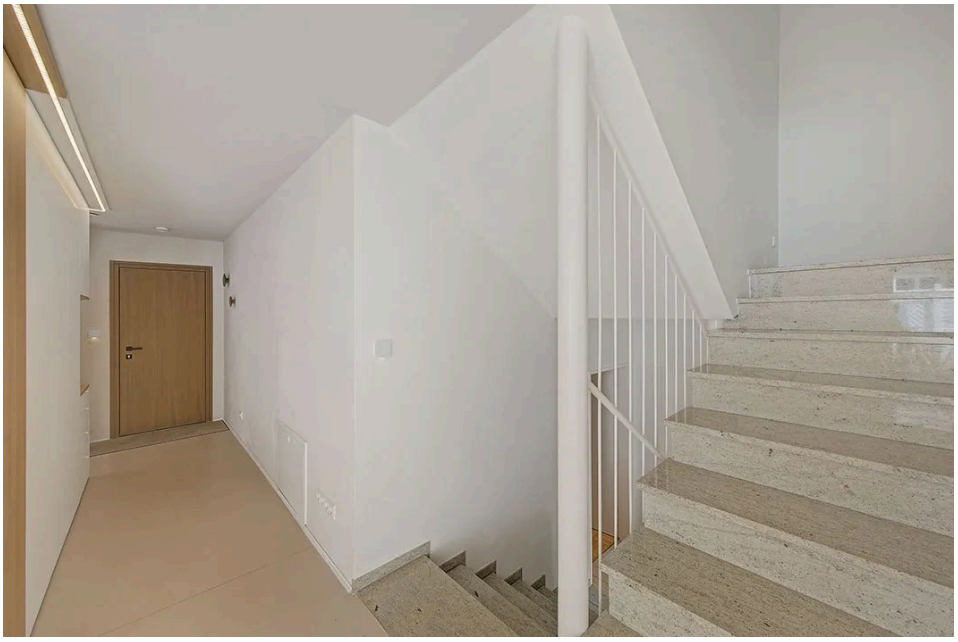
Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

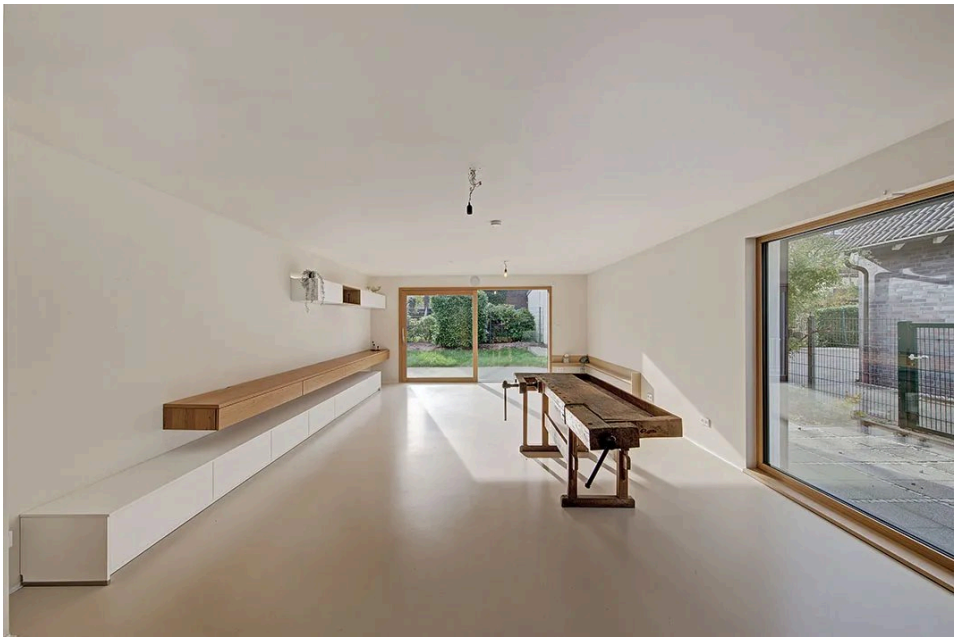




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

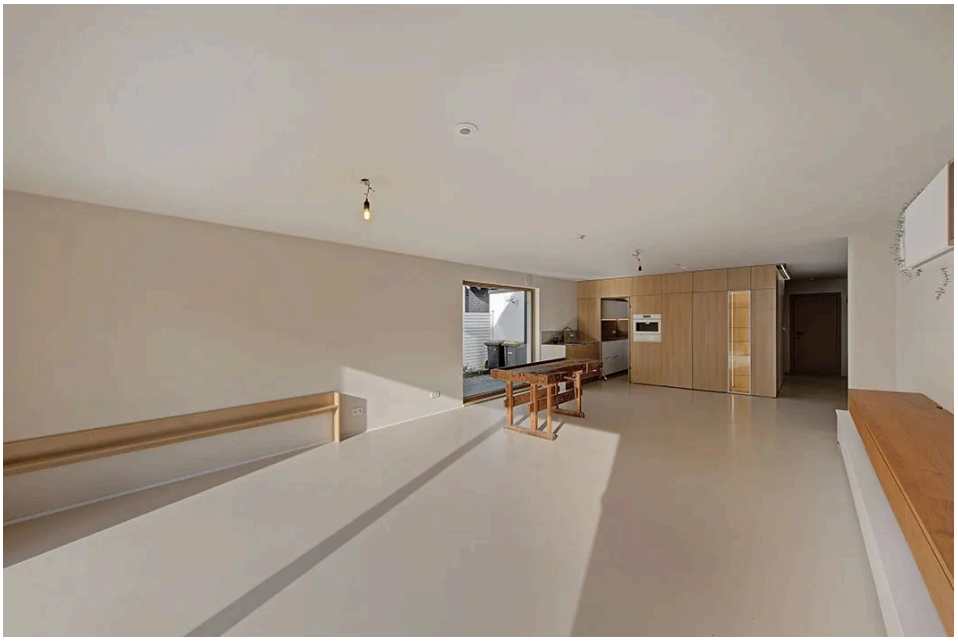




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

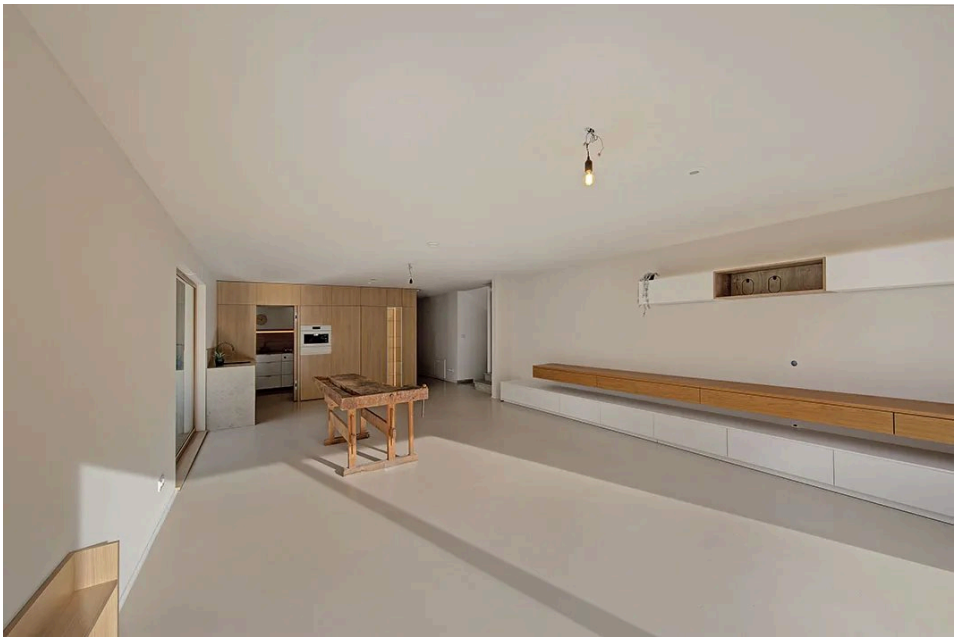




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

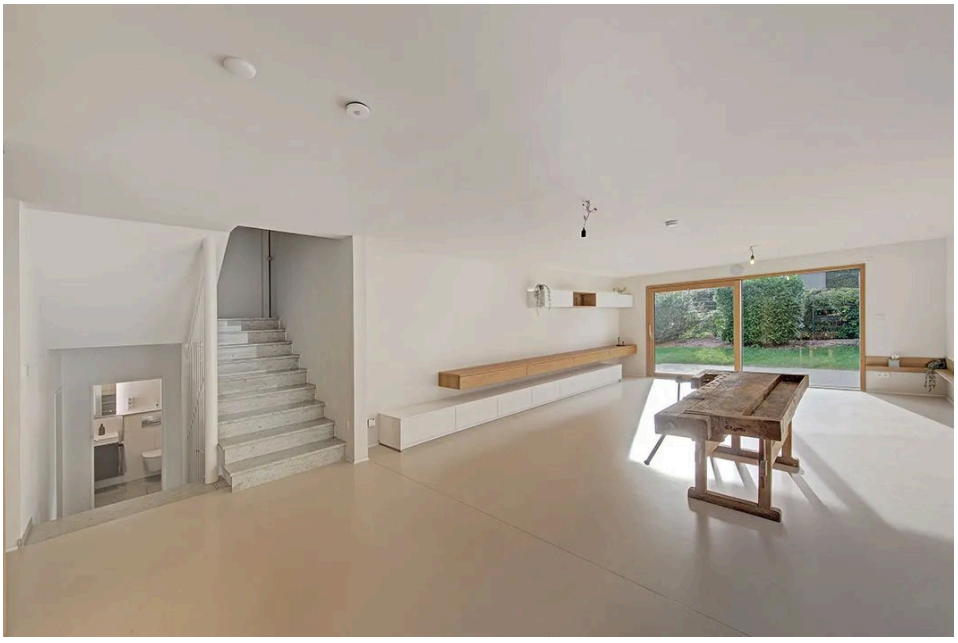




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

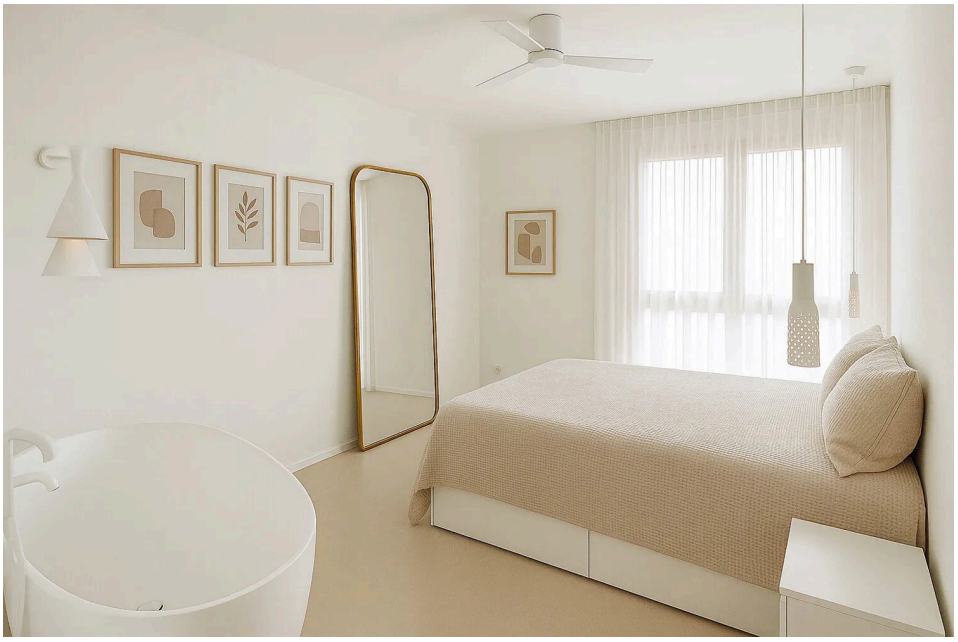
Die Immobilie

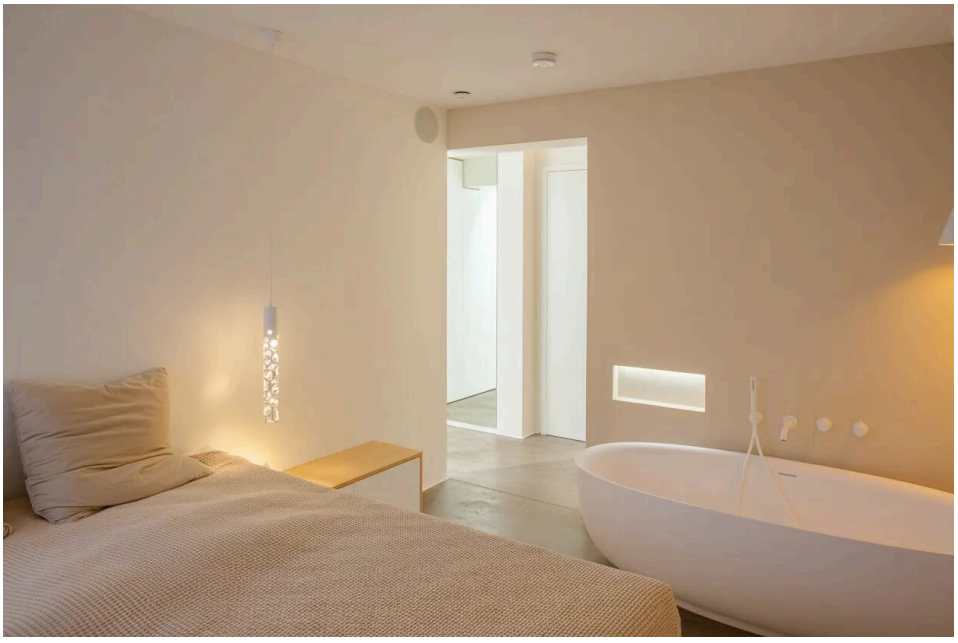




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

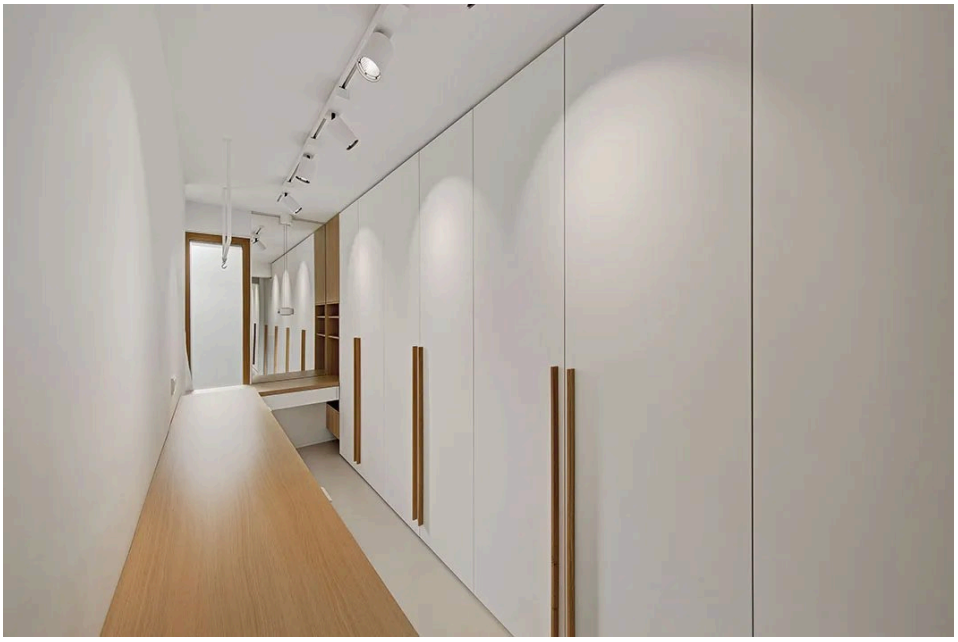
Die Immobilie

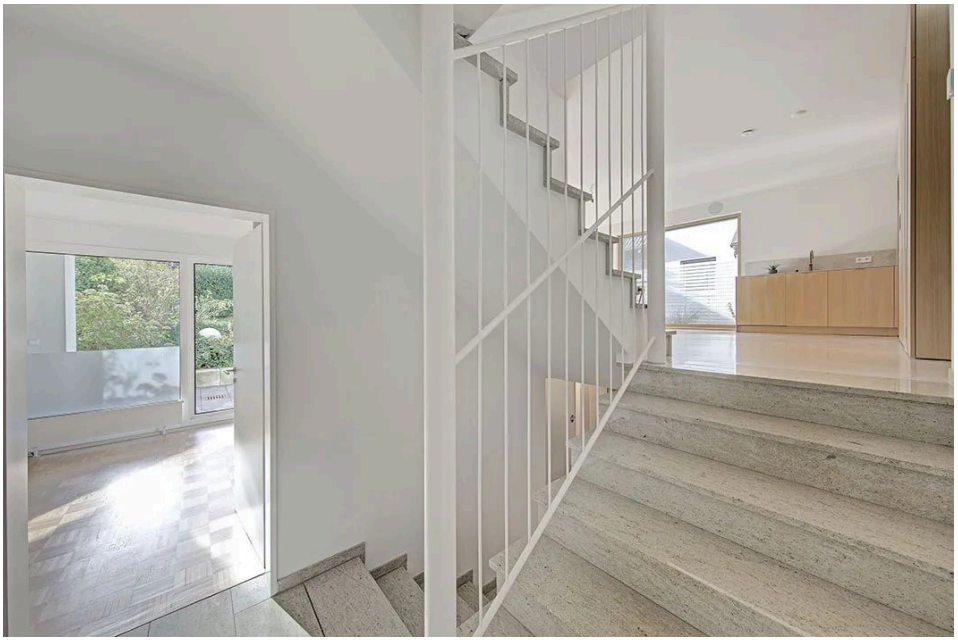




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

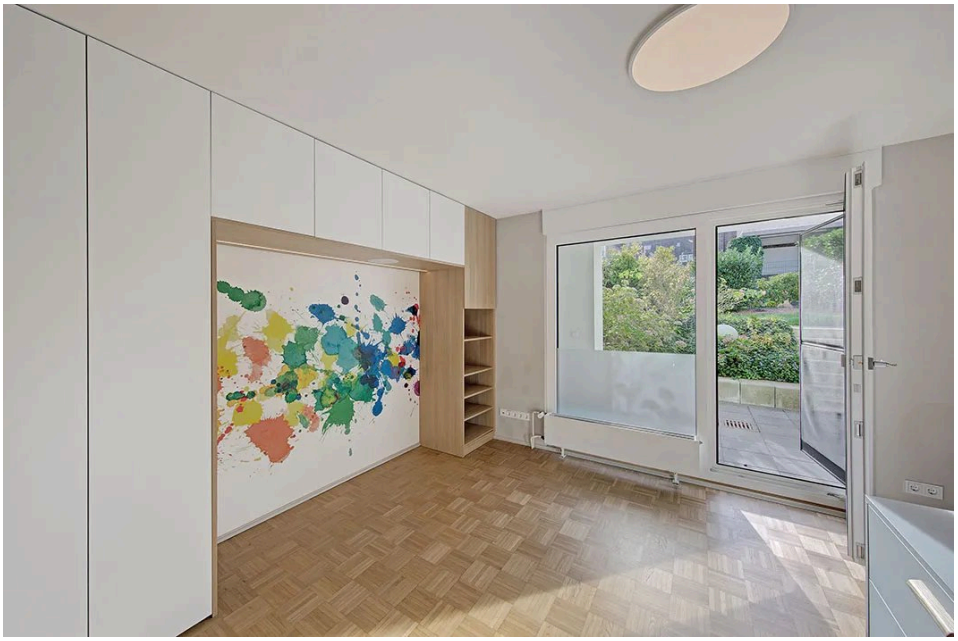




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

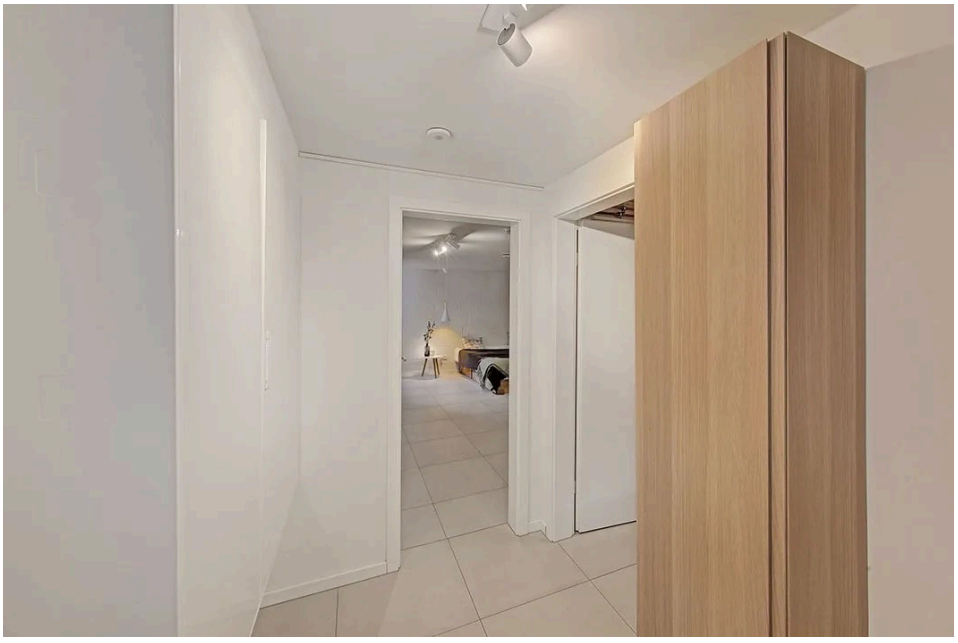




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

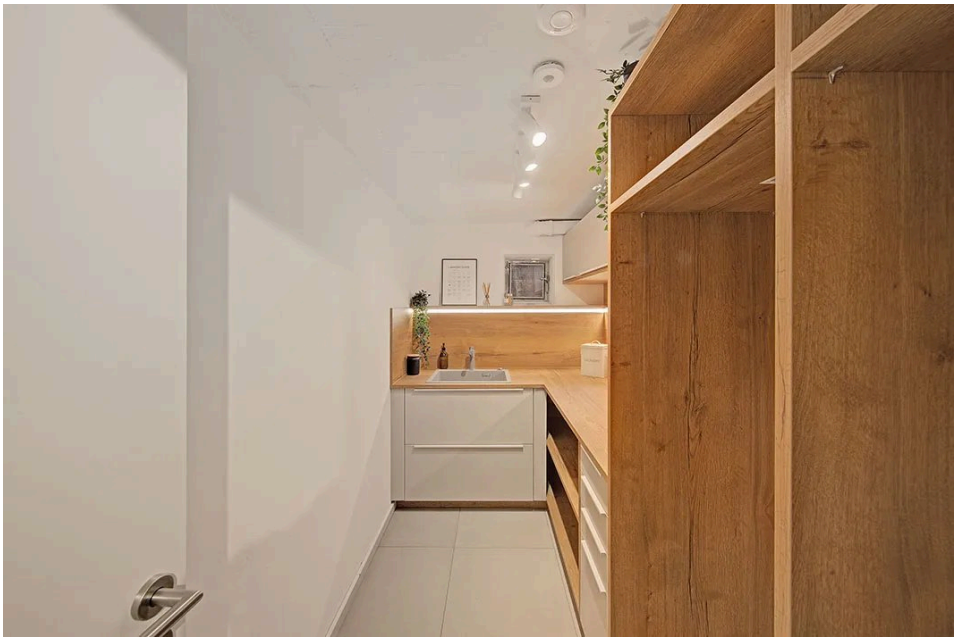
Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

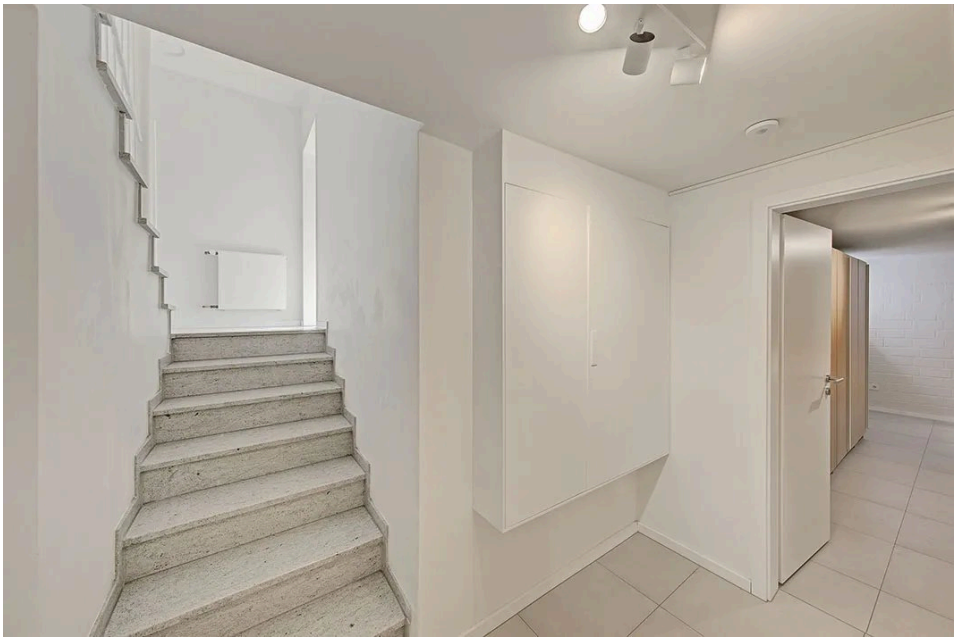
Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

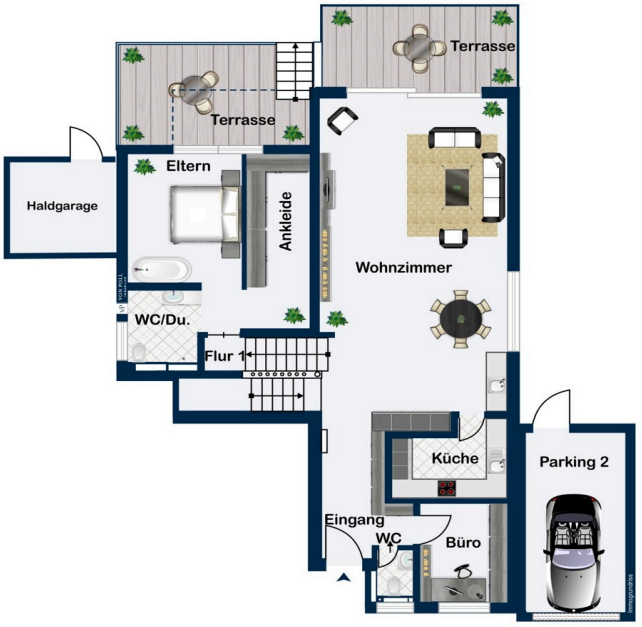
Die Immobilie

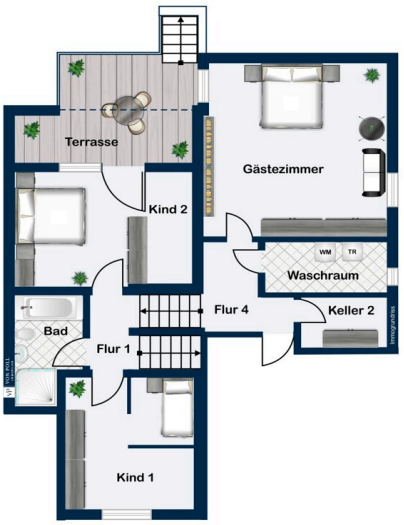




Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25075062 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com