Gelsenkirchen – Buer

Großes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Buer-Mitte

Objektnummer: 26075008



KAUFPREIS: 759.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 352 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 549 m²

Objektnummer: 26075008 - 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: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick

Objektnummer	26075008
Wohnfläche	ca. 352 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	759.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

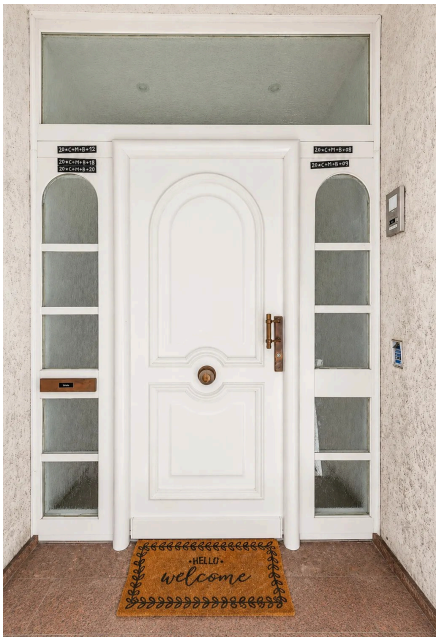
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

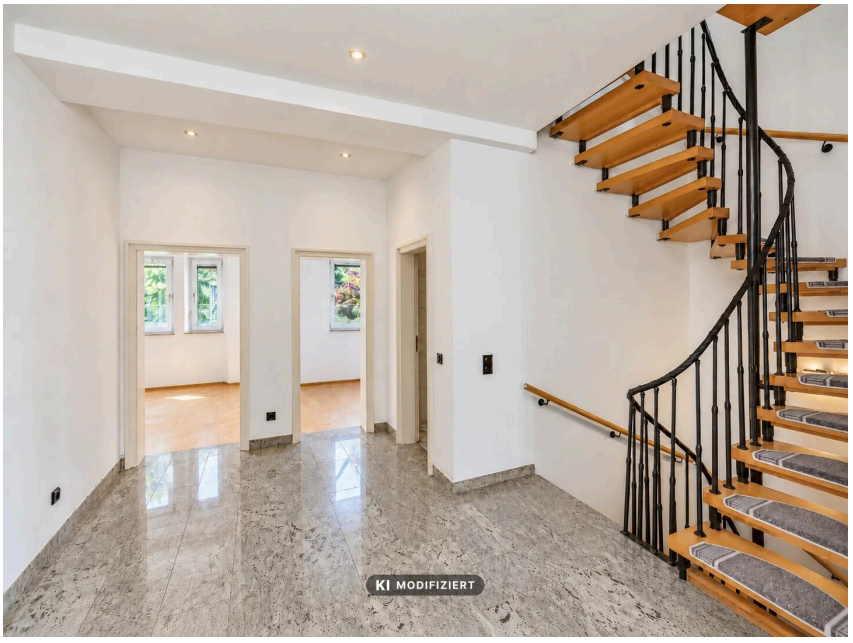




Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

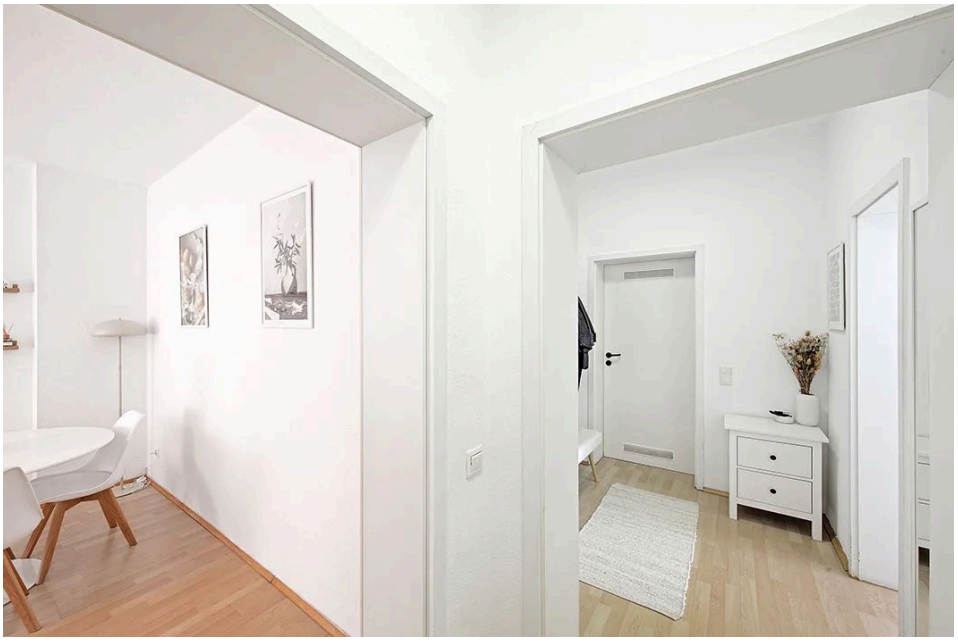




Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

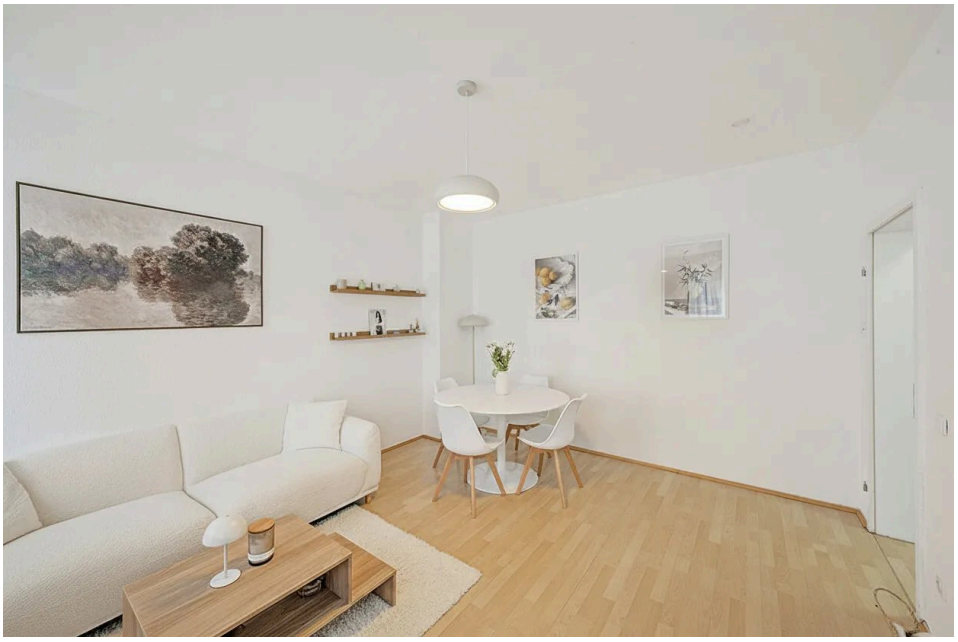
Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

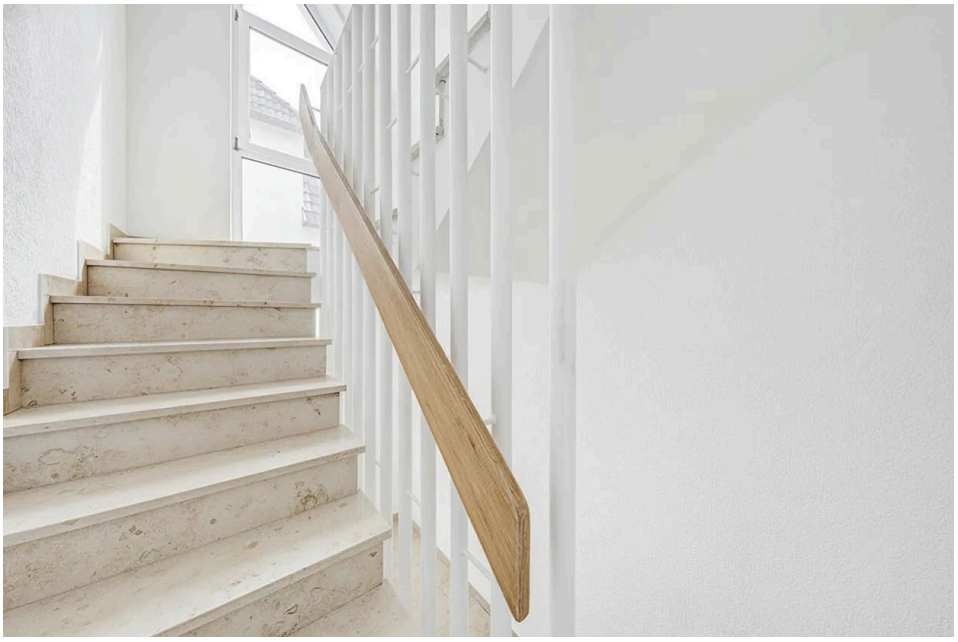
Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie

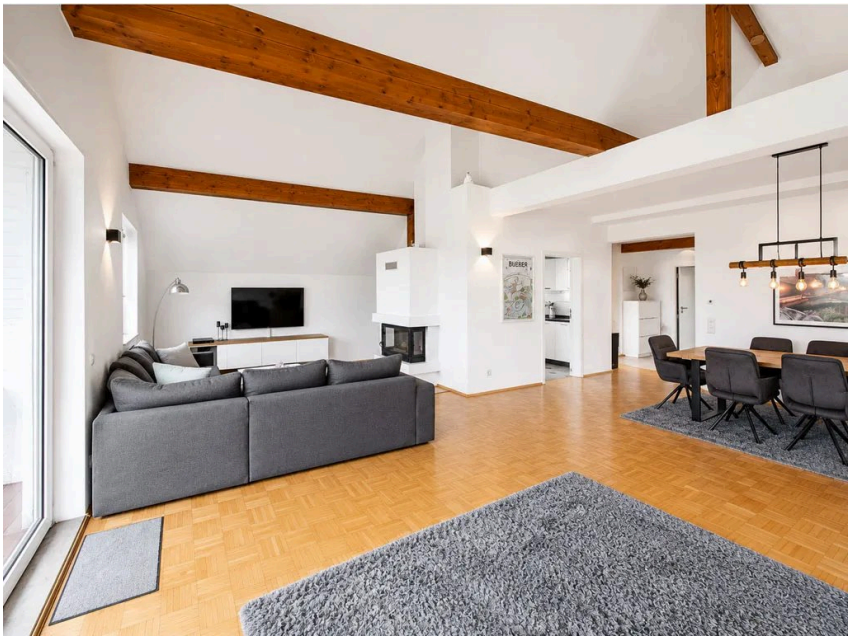




Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

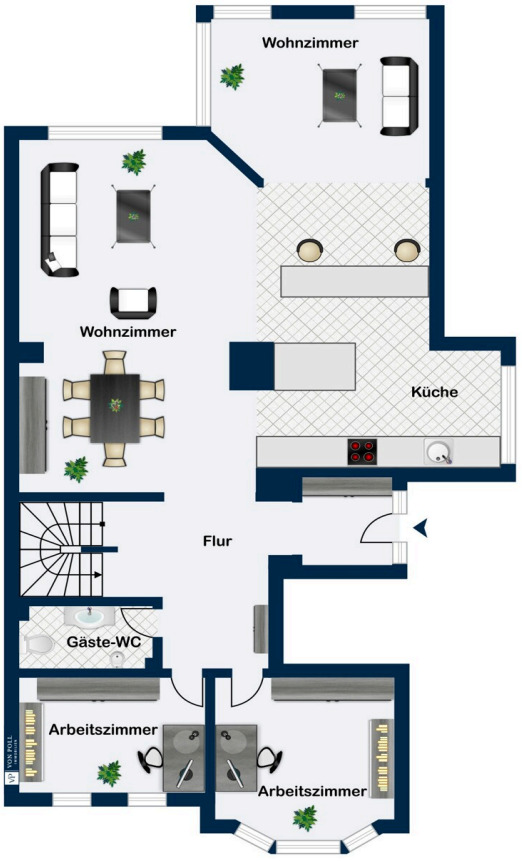
T.: 0209 - 94 76 858 0

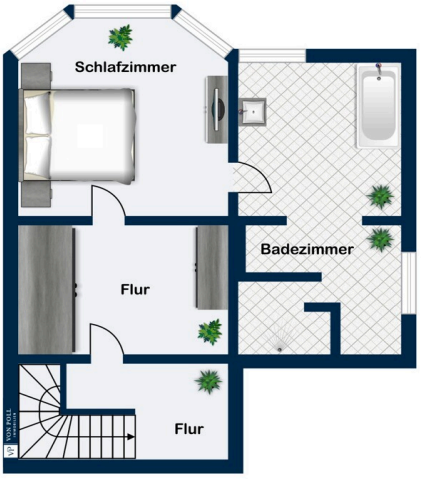
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

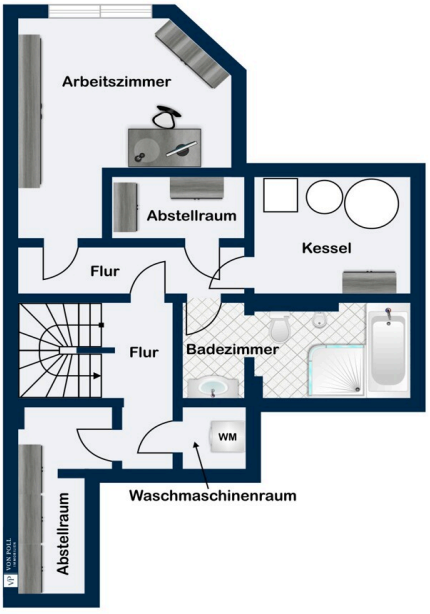
Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

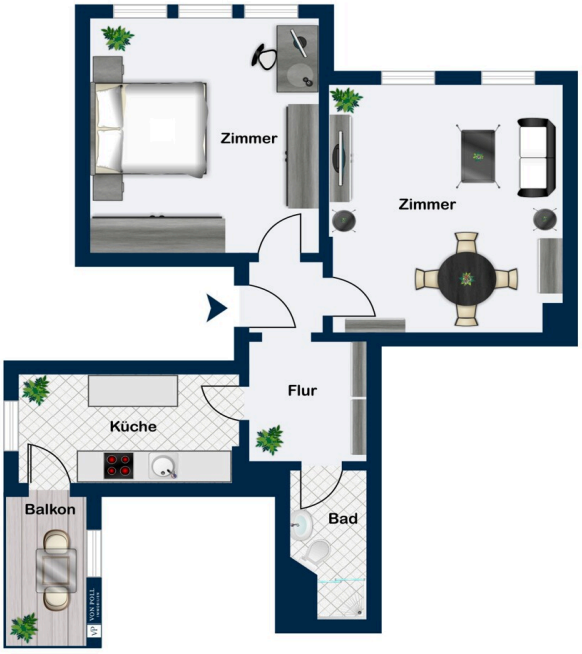
Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

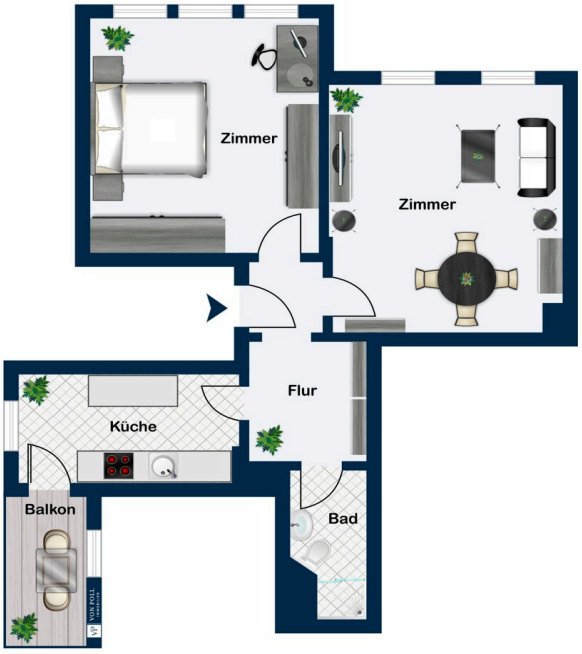
Grundrisse




Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Flur


Arbeitszimmer
Abstellraum
Kessel
Flur
Flur
Badezimmer
WM
Waschmaschinenraum
Abstellraum


Zimmer
Zimmer
Flur
Küche
Balkon
Bad


Zimmer
Zimmer
Flur
Küche
Balkon
Bad



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: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ein erster Eindruck

Dieses charaktervolle Zweifamilienhaus verbindet historischen Charme mit großzügigem Wohnkomfort in ruhiger und zugleich zentraler Lage. Das ursprünglich 1920 errichtete und 1993 umfassend modernisierte Haus bietet ca. 350 m² Gesamtwohnfläche auf einem ca. 550 m² großen Grundstück.

Die Eigentümerwohnung mit ca. 190 m² über Keller, Erdgeschoss und Teile des ersten Obergeschosses steht frei zur Verfügung. Auch das angrenzende Appartement mit ca. 55 m² im ersten Obergeschoss ist frei und kann mit geringem Aufwand wieder integriert werden. So entsteht ein großzügiger Eigentümerbereich mit ca. 245 m² – ideal für Familien, individuelle Rückzugsbereiche oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Offene Wohnbereiche mit hochwertigen Granitböden, ein Heizkamin, der Wintergarten mit reizvoller Split-Level-Gestaltung sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und Tageslichtbad en suite prägen das besondere Wohngefühl. Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse, Gartenhaus und eigenem Brunnen ergänzt das Angebot.

Die ca. 105 m² große Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Spitzboden ist weiterhin vermietet. Sichtbare Dachbalken, ein bis zum Giebel geöffneter Wohnbereich, Heizkamin und Loggia verleihen ihr besonderen Charme. Die laufenden Mieteinnahmen können zur Finanzierung des eigenen Zuhauses beitragen.

Eine Gaszentralheizung aus 2016, Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses, zweifach verglaste Kunststofffenster und eine Photovoltaikanlage runden die Ausstattung ab. Eine Garage mit verschmälerter Zufahrt ist ebenfalls vorhanden.

Entdecken Sie ein vielseitiges Zuhause mit großzügigem Freiraum für Ihre Wohnideen und zusätzlichem Mietertrag. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ausstattung und Details

GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Aufwendig gestaltetes Dach (1993) mit Betondachsteinen und Dachflächenfenstern
- Photovoltaikanlage
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (2016) mit Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörpern
- Wärmedämmverbundsystem mit Rauhputzfassade (1993)
- Massives Betontreppenhaus
- Umfassend modernisierte Wohneinheiten
- Neue Bäder, Elektrik, Böden, Decken, Wände
- Granitböden, Parkett, tlw. Teppich u. Laminatböden
- Hochwertiger Wintergarten im Erdgeschoss
- Zwei luxuriöse Heizkamine in Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Stilvoll angelegter Garten mit Gartenhaus und kostensparendem Brunnen
- Einzelgarage und Stellplätze (nach Absprache mit den Nachbarn)

Objektnummer: 26075008 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Gelsenkirchen-Buer – einem der gefragtesten und infrastrukturell stärksten Stadtteile im Gelsenkirchener Norden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer gewachsenen Nachbarschaft.

Die Buersche Innenstadt mit ihrer beliebten Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und Dienstleistungsangeboten ist fußläufig erreichbar. Auch die Nahversorgung ist durch verschiedene Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs hervorragend gewährleistet.

Familien profitieren von der sehr guten Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Darüber hinaus bieten zahlreiche Grünflächen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholungsangebote eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A52 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bus- und Bahnverbindungen optimal ausgebaut.

Insgesamt handelt es sich um einen beliebten Wohnstandort mit stabiler Infrastruktur, guter Vermietbarkeit und nachhaltiger Wohnqualität.

Objektnummer: 26075008 - 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: 26075008 - 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