Gelsenkirchen – Buer

Gepflegte Maisonettewohnung mit TG-Stellplatz in erstklassiger Lage

Objektnummer: 26075015



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26075015 - 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: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick

Objektnummer	26075015
Wohnfläche	ca. 91 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

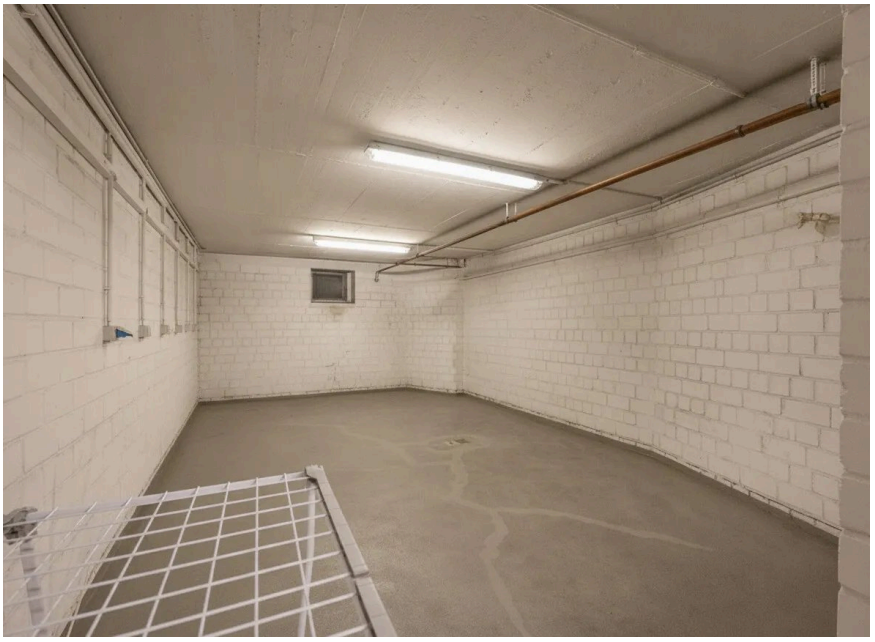
Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075015 - 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: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ein erster Eindruck

In einer besonders ruhigen und beliebten Wohnlage von Buer-Mitte präsentiert sich diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche. Die Wohnung erstreckt sich über das zweite Obergeschoss und den ausgebauten Spitzboden und überzeugt durch eine helle Raumwirkung, eine schöne Südwestloggia sowie ein großzügiges Studio im oberen Bereich.

Die Ausstattung stammt in weiten Teilen aus dem Baujahr und bietet zugleich interessante Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung. Neben Laminat-, Teppich- und Fliesenböden verfügt die Wohnung über ein modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Hänge-WC sowie ein ebenfalls modernisiertes separates WC. Zweifach verglaste Holzfenster und eine innenliegende Wendeltreppe ergänzen das Raumkonzept.

Die derzeitige Küchennische könnte – vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit – in einen anderen Raum verlegt werden. Dadurch ließe sich ein besonders großzügiger Küchen- und Wohnbereich schaffen, während das helle Studio im Spitzboden beispielsweise als Schlafzimmer genutzt werden könnte.

Ein separater Tiefgaragenstellplatz, ein eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie der gepflegte Gemeinschaftsgarten runden das Angebot ab. Die sehr gepflegten Allgemeinflächen und die ausgezeichnete, ruhige Sackgassenlage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit besonderem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Ausstattung und Details

GEPFLEGTER ZUSTAND

- Satteldach mit Betondachsteinen
- XXL-Gauben und kleinere Dreiecksgauben
- Klinkerfassade
- 2-fach-verglaste Holzfenster
- Laminat- und Fliesen- sowie Teppichböden
- Flache Heizkörper (Fernwärme) und Fußbodenheizung im Bad als Ergänzung
- Hochwertige Wohnungseingangs- und Innentüren
- Innenliegende Wendeltreppe
- separates WC
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Süd-West-Loggia
- Sehr gepflegtes Treppenhaus
- Gemeinschaftsflächen überdurchschnittlich gepflegt
- Eigener PKW-Stellplatz in der ebenerdigen "Tiefgarage"

Objektnummer: 26075015 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ausgesprochen beliebten Wohnlage im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen-Buer. Die gepflegte Wohnstraße geht im weiteren Verlauf in eine Sackgasse über und bietet dadurch ein besonders angenehmes, verkehrsberuhigtes Wohnumfeld.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer gediegenen, gewachsenen Bebauung und einem gepflegten Erscheinungsbild. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den weitläufigen Naherholungsgebieten Westerholter Wald und Löchterheide. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder erholsame Stunden im Grünen lassen sich von hier aus bequem in den Alltag integrieren.

Auch für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Das Max-Planck-Gymnasium sowie das Annette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Buer gut erreichbar.

Die Buersche Innenstadt mit ihrer beliebten Fußgängerzone bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken und vielfältige Dienstleistungsangebote. Die benachbarten Stadtteile Resse und Westerholt sind ebenfalls schnell erreichbar.

Durch die gute Anbindung an die B 224 sowie an die Autobahnen A 2, A 42 und A 52 besteht eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte. Gladbeck, Herten, Recklinghausen, Essen und Oberhausen sind sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.

Die Lage verbindet somit ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Objektnummer: 26075015 - 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: 26075015 - 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