Gelsenkirchen / Buer

Schöne Eigentumswohnung in bester Lage von Buer

Objektnummer: 26075027



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64.96 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

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

Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Auf einen Blick

Objektnummer	26075027
Wohnfläche	ca. 64.96 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	136.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Die Immobilie





Objektnummer: 26075027 - 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: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 65 m² Wohnfläche ein komfortables und durchdachtes Raumangebot.

Ein besonderer Vorteil sind die zwei Balkone: Einer ist direkt von der Küche aus zugänglich und eignet sich ideal für den ersten Kaffee am Morgen. Der großzügigere Balkon kann sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer betreten werden und erweitert den Wohnbereich um einen angenehmen Platz im Freien.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne inklusive integrierter Duschmöglichkeit ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs bietet.

Für weiteren Stauraum steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Besonders komfortabel ist der vorhandene Personenaufzug, der sämtliche Etagen des Hauses erschließt inclusive das Kellergeschoss.

Die Wohnung ist bereits seit längerer Zeit vermietet und eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits bestehende Vermietung übernehmen möchten. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, zwei Balkonen und Aufzug unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieser Immobilie.

Objektnummer: 26075027 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm wohngeprägter Lage von Gelsenkirchen-Buer. Der Stadtteil zählt zu den etablierten und gefragten Wohnlagen im Gelsenkirchener Norden und überzeugt insbesondere durch die Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur, kurzen Wegen und einem vielseitigen Freizeitangebot.

Die Buersche Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Cafés, Restaurants sowie verschiedenen Dienstleistungsangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Banken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Buer verfügt darüber hinaus über ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten sowie verschiedenen Schulformen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ebenfalls gute Möglichkeiten. Grünflächen und Naherholungsbereiche sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Umfeld. Gleichzeitig profitieren Bewohner von den zahlreichen gastronomischen, kulturellen und sportlichen Angeboten des Stadtteils.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Gelsenkirchens sowie in die umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte. Auch mit dem Pkw ist die Lage aufgrund der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz attraktiv, sodass unter anderem die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar sind.

Insgesamt verbindet die Lage zentrales Wohnen in Buer mit einer sehr guten Nahversorgung und kurzen Wegen und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26075027 - 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: 26075027 - 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