

Gelsenkirchen – Buer

# Stilvolle Eigentumswohnung im Stil einer Doppelhaushälfte bei Schloß Berge

Objektnummer: 25075056



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

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

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25075056                 |
| Wohnfläche   | ca. 158,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 6                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1986                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 459.000 EUR                                                                 |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2035             | Endenergiebedarf            | 63.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 1986          |

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075056 - 45891 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)



Objektnummer: 25075056 - 45891 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: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Ein erster Eindruck

Bei Ihrem neuen Zuhause handelt es sich um eine hochwertig sanierte Eigentumswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus – mit dem Charakter einer eigenen Doppelhaushälfte. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen im 1. Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss. Weitere Räume im Erdgeschoss und im Untergeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Home-Office, Hobbybereich oder Gästezone.

Ein liebevoll angelegter Garten zur Alleinnutzung sowie zahlreiche Ausstattungsdetails machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem.

Highlights im Überblick:

- \* Neuer Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Moderner Kaminofen für gemütliche Winterabende
- \* Sauna stilvoll in das Tageslichtbad im Obergeschoss integriert
- \* Neues, hochwertiges Badezimmer im Untergeschoss – ideal direkt neben dem Home-Office
- \* Effiziente Wärmepumpe (Baujahr 2024) – umweltfreundlich und zukunftssicher
- \* Geschmackvolle Ausstattung und unendlich viel Charme

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnadressen in Gelsenkirchen-Buer: naturnah, ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Ihr neues Zuhause verbindet Komfort, Stil und Wohnqualität auf besondere Weise.

Das Hausgeld für Ihr neues Zuhause beträgt aktuell nur 250,00 EUR inkl. Instandhaltungsrücklage.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Ausstattung und Details

### GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Bodenbeläge in Naturstein und Echtholzparkett
- Luft-Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung
- Moderner Kaminofen für behagliche Abende
- 3 Bäder und ein Gäste-WC
- Großzügige Sauna
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Erneuerter Westbalkon
- Eigener Garten
- Separater Eingang

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Gelsenkirchen-Buer – direkt am weitläufigen Schlosspark Berge. Diese einzigartige Lage kombiniert ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Der beliebte Park mit seinem historischen Wasserschloss, alten Baumbeständen und gepflegten Spazierwegen liegt unmittelbar vor der Haustür und lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem der renommierte Tennisclub Schloss Berge – eine der ersten Adressen für Freizeit- und Vereinssport in Gelsenkirchen. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur.

Die Infrastruktur von Gelsenkirchen-Buer ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A2 sorgt für eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet.

Objektnummer: 25075056 - 45891 Gelsenkirchen – Buer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25075056 - 45891 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)