

Gelsenkirchen – Buer

Moderne Doppelhaushälfte mit luxuriöser Ausstattung und traumhaftem Ausblick in Top-Lage

CODE DU BIEN: 25075016

**Capital**MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.109 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m²

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075016
Surface habitable	ca. 130 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2030
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	9.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Une première impression

Diese exklusive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2019 in dem beliebten Neubaugebiet "Am Buerschen Waldbogen" errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand – nahezu unbewohnt und mit einer gehobenen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Auf drei Ebenen – bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem lichtdurchfluteten Studio im Stapelgeschoss – bietet das Haus großzügigen Wohnkomfort für moderne Ansprüche. Besonders hervorzuheben ist die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, von der sich ein weiter, unverbauter Blick über angrenzende Felder bis hin zur bekannten Halde Hoheward genießen lässt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die offene, zeitgemäße Architektur wird ergänzt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, elektrische Rollläden sowie Sonnenschutzmarkisen sowohl auf der Gartenterrasse als auch auf der Dachterrasse. Der Garten ist ebenfalls südlich ausgerichtet und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen sonniger Tage. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Hauswirtschaftszone. Die Lage im Neubaugebiet überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie durch eine gute Anbindung an das städtische Leben und die Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen, moderne Technik und eine außergewöhnliche Aussicht in einer attraktiven Umgebung – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer mit einem Sinn für Qualität und Komfort.

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Détails des commodités

NEUWERTIGE AUSSTATTUNG

- Flachdach
- Zwei Vollgeschosse plus Studio
- Dachterrasse mit wundervollen Ausblick
- Weiß gestrichene Putzfassade
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung
- Fein verputzte und gestrichene Innenwände
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Sonnenschutzmarkise sowohl auf der Gartenterrasse als auch auf der Dachterrasse
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Voll unterkellert
- Einzelgarage und zwei Stellplätze

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Tout sur l'emplacement

Die Doppelhaushälfte befindet sich im begehrten Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ im Stadtteil Buer von Gelsenkirchen. Dieses Wohnquartier, das auf dem ehemaligen Gelände einer Kinderklinik entstand, zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage aus und ist besonders bei jungen Familien, Singles und Paaren beliebt.

Verkehrsanbindung: Trotz der idyllischen Lage im Grünen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz hervorragend. Die Haltestelle „Buer Rathaus“ ist der zentrale Umsteigepunkt im Stadtteil und wird von Straßenbahnen, Bussen und SchnellBus-Linien bedient. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen und benachbarten Städten. ? Wikipedia – Die freie Enzyklopädie Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 45 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht. ?

Freizeitmöglichkeiten: Das Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ liegt eingebettet in einen breiten Grüngürtel zwischen Buer und Westerholt. In Richtung Westerholt mit historischem Ortskern, einem Wasserschloss und etwa 60 gut erhaltenen Fachwerkhäusern bestehen Möglichkeiten zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren durch die gräflichen Wälder. ? Einkaufsmöglichkeiten: In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem bietet die Fußgängerzone in der Innenstadt von Buer eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an das urbane Leben. Ob für Familien, Paare oder Singles – hier lässt es sich hervorragend leben.

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODE DU BIEN: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com