

Gelsenkirchen / Buer – Buer

# Praktische Eigentumswohnung im Herzen von Buer

Objektnummer: 25075047

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

SEIT 1992

Top-Makler Gelsenkirchen

★★★★★

Höchste Note für

von Poll Immobilien

ONLINE: 100 FÜR 100  
IM FELD: 2.000+ MAKLER  
GELTUNG: 01.01.2021[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)KAUFPREIS: 49.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

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

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Auf einen Blick

Objektnummer	25075047	Kaufpreis	49.000 EUR
Wohnfläche	ca. 37,18 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1.5		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Die Immobilie



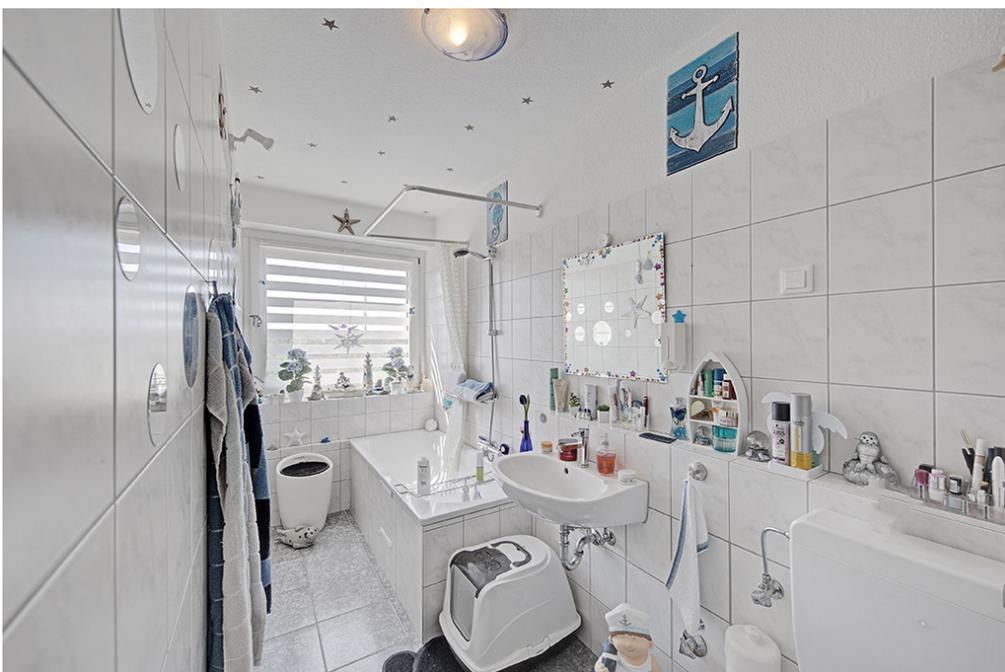
Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**

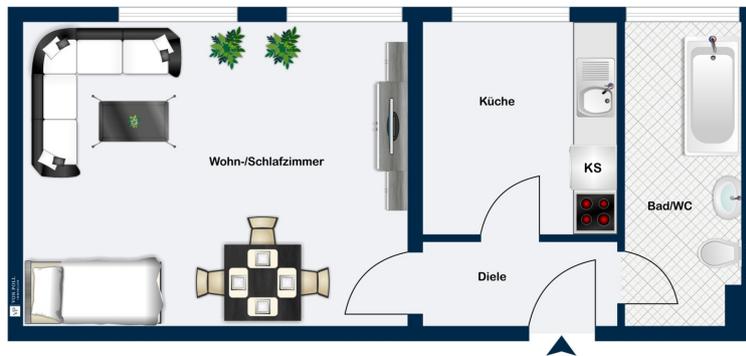
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – 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: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Ein erster Eindruck

Dieses Angebot umfasst eine gepflegte Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses in Gelsenkirchen-Buer. Die Wohnung verfügt über ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem praktischen Grundriss, der ideal für ein bis zwei Personen ist. Sie besteht aus einer klassischen Aufteilung mit Küche, Diele, Bad (KDB) sowie einem kombinierten Wohn- und Schlafraum.

\*\*\* Seit 2014 vermietet zu 265,00 EUR netto kalt \*\*\*

Durch die Lage im 7. Stock sind die Räume hell und lichtdurchflutet, und es eröffnet sich ein weiter Fernblick über die Umgebung von Buer. Ein moderner Aufzug sorgt für bequeme Erreichbarkeit der Wohnung, und die Hausgemeinschaft mit insgesamt 40 Wohneinheiten gilt als angenehm und ordentlich. Insgesamt bietet diese kompakte Wohnung alles, was man für ein komfortables Zuhause benötigt, in einer der beliebtesten Lagen von Gelsenkirchen.

Höhepunkte der Wohnung auf einen Blick

- Effiziente Raumaufteilung: Durchdachter Grundriss auf ~37 m<sup>2</sup>, optimal nutzbar für bis zu 2 Personen.
- Herrlicher Ausblick: Weiter Fernblick über Buer dank der hohen Stockwerkslage, der für Abwechslung und freie Sicht sorgt.
- Komfortabler Aufzug: Ein Personenaufzug im Haus ermöglicht einen praktischen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.
- Zentrale Lage in Buer-Mitte: Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zur Innenstadt von Buer mit all ihren Annehmlichkeiten.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Fassade
- Fliesen- und Laminatboden
- Fernwärmanlage
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Allgemeine und private Kellerräume
- Personenaufzug

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Gelsenkirchen-Buer, einem der beliebtesten Stadtteile im nördlichen Ruhrgebiet. Die Eigentumswohnung ist von gepflegten Wohnhäusern sowie viel Grün umgeben und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft mit hohem Wohnwert.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das beliebte Zentrum von Buer mit seiner attraktiven Fußgängerzone, diversen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Minuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in fußläufiger Distanz und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an das Gelsenkirchener Stadtzentrum. Die Autobahnen A2 und A52 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in Richtung Essen, Dortmund oder Münster – ideal für Pendler und Berufstätige.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur – ein attraktiver Standort für alle Lebensphasen.

Objektnummer: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – 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)