

Gelsenkirchen – Buer

# Begehrtes Wohnhaus in erstklassiger Lage von Buer-Mitte

Codice oggetto: 25075048

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10-2024

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut  
IM TEST: 3.501 Makler

GÜLTIG BIS: 12.23

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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 25075048     |
| Superficie netta    | ca. 220 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 10           |
| Camere da letto     | 6            |
| Bagni               | 3            |
| Anno di costruzione | 1925         |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 599.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.09.2035        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 161.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1935                             |

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Una prima impressione

Dieses attraktive Dreifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück in begehrter Lage von Gelsenkirchen-Buer und bietet insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohn-/Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Gebäude ist voll unterkellert und teilweise modernisiert – die geschmackvoll erneuerte Erdgeschosswohnung, derzeit von der Eigentümerin bewohnt, präsentiert sich in gepflegtem und zeitgemäßem Zustand. Auch die moderne Fernwärmeheizung wurde bereits erneuert. Die weiteren Einheiten befinden sich in einem soliden, charmanten Altbauzustand und bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Modernisierungen.

Dank seiner hervorragenden Lage, dem klassischen Grundriss und dem großzügigen Grundstück eignet sich diese Immobilie ideal für eine sichere, nachhaltige Vermietung. Die Eigentümerin möchte nach dem Verkauf noch einige Zeit im Haus verbleiben, bevor sie auszieht – ein Vorteil für Kapitalanleger, die eine stabile Übergangslösung suchen. Natürlich kann auch ein Käufer mit langfristiger Vision die Immobilie später in ein repräsentatives Familienzu Hause verwandeln.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Dettagli dei servizi

### Gehobene Ausstattung

- Putzfassade mit neuwertigem Anstrich
- Erdgeschoss modernisiert (Böden, Decken, Wände, Bad, Elektro, Fenster)
- Walmdach mit Tonziegeln
- Neuwertige Fernwärmeheizung
- Einzelgarage überlang
- Überdachte Terrasse
- Balkone

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in bester Lage von Gelsenkirchen-Buer, in der gefragten Nienhofstraße. Diese ruhige, gepflegte Anliegerstraße ist geprägt von ansprechender, meist geschlossener Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einem hohen Grünanteil.

Das direkte Umfeld verbindet exzellente Wohnqualität mit einer zentralen, fußläufigen Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die belebte Buersche Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gemütlichen Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe bestens abgedeckt.

Die Lage profitiert zudem von einem hohen Freizeit- und Erholungswert: Der beliebte Buersche Stadtgarten, das Naherholungsgebiet Berger See sowie der Golfclub Schloss Westerholt sind nur wenige Minuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und aktiven Freizeitgestaltung.

Insgesamt verbindet diese Lage urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohngegenden von Gelsenkirchen-Buer.

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Codice oggetto: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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