

Gelsenkirchen / Buer – Buer

Praktische Eigentumswohnung im Herzen von Buer

Número da propriedade: 25075047



Capital

MAKLER-KOMPASS

SEITE 100/2024

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler
im FOCUS 2024 Makler

GEHTING 08/12/23

www.von-poll.de

PREÇO DE COMPRA: 49.000 EUR • ÁREA: ca. 37,18 m² • QUARTOS: 1.5

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Numa vista geral

Número da propriedade	25075047	Preço de compra	49.000 EUR
Área	ca. 37,18 m ²	Apartamento	Piso
Piso	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1965		

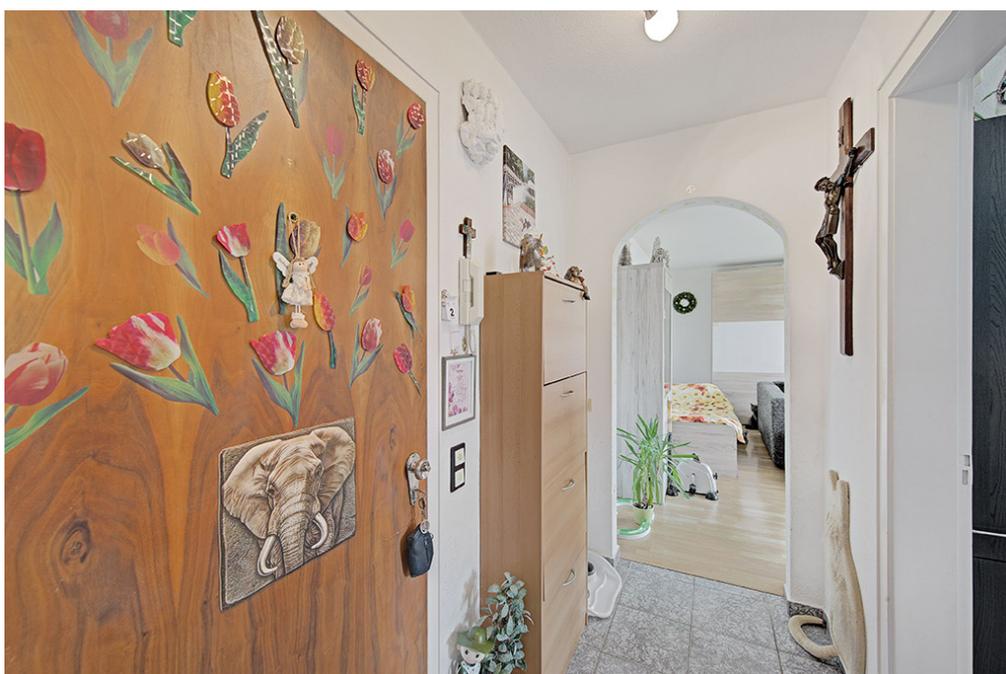
Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	126.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	30.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

O imóvel



Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

O imóvel



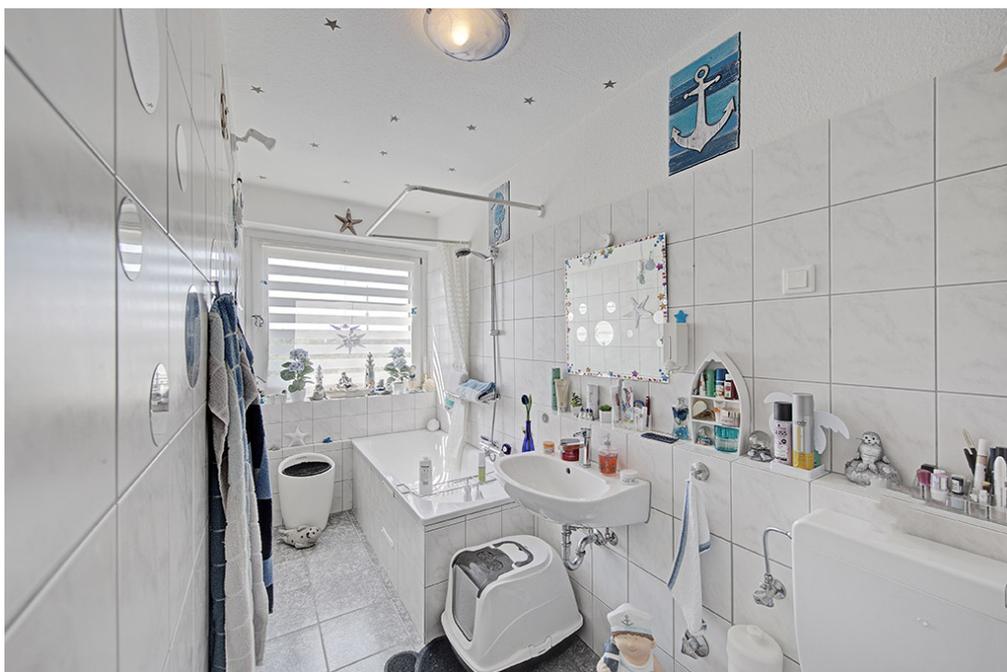
Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

O imóvel



Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

O imóvel



Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

O imóvel



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

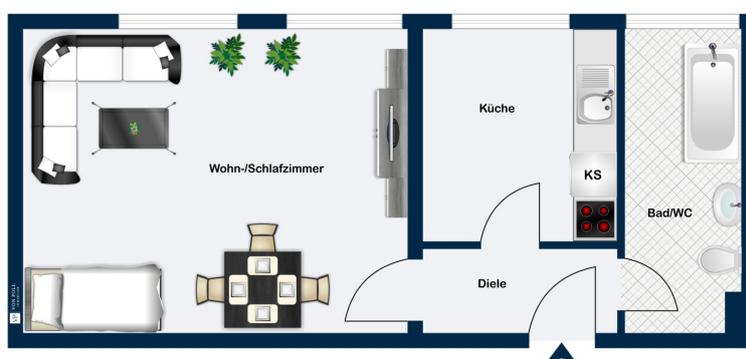
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Uma primeira impressão

Dieses Angebot umfasst eine gepflegte Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses in Gelsenkirchen-Buer. Die Wohnung verfügt über ca. 37 m² 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 m², 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.

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 126.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25075047 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com