

Gelsenkirchen – Buer

# Begehrtes Wohnhaus in erstklassiger Lage von Buer-Mitte

CODE DU BIEN: 25075048

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

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut  
IM TEST: 3.901 Makler

GÜLTIG BIS: 12.23

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 599 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

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

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25075048         |
| Surface habitable      | ca. 220 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 10               |
| Chambres à coucher     | 6                |
| Salles de bains        | 3                |
| Année de construction  | 1925             |
| Place de stationnement | 1 x Garage       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 679.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée                                 |

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 161.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1935                      |

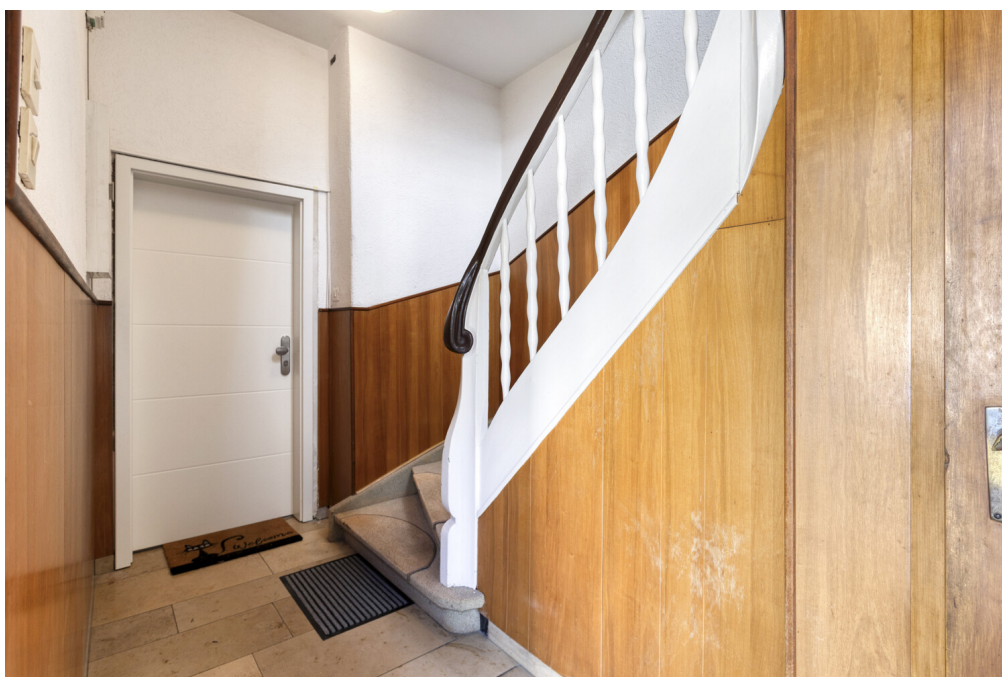
CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Détails des commodités

### Gehobene Ausstattung

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

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 Gelsenkirchen – Buer

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25075048 - 45894 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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