

Gelsenkirchen / Buer – Buer

# Einmalige Maisonettewohnung in urbaner Lage von Buer-Mitte

????????? ??????????: 25075052



???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ??? ??????

|                     |            |               |                       |
|---------------------|------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25075052   | ????? ??????? | 220.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 84 m²  | ???????????   | ??????????            |
| ?????????           | 2.5        | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????? ???      | 1          |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????          |            |               | MwSt.) des            |
| ??????????          | 1          |               | beurkundeten          |
| ????? ????????????  | 1995       | ?????????     | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 1 x ?????? | ?????????     | ???????               |
|                     |            | ???????????   |                       |
|                     |            | ???????       | WC ????????????,      |
|                     |            |               | ?????, ??????????     |

???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

????????????? ??????????

|                                                    |                               |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ??????? ??????<br>??????????  | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                         | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 90.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.10.2028                    | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ??????<br>?????????? | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1994          |

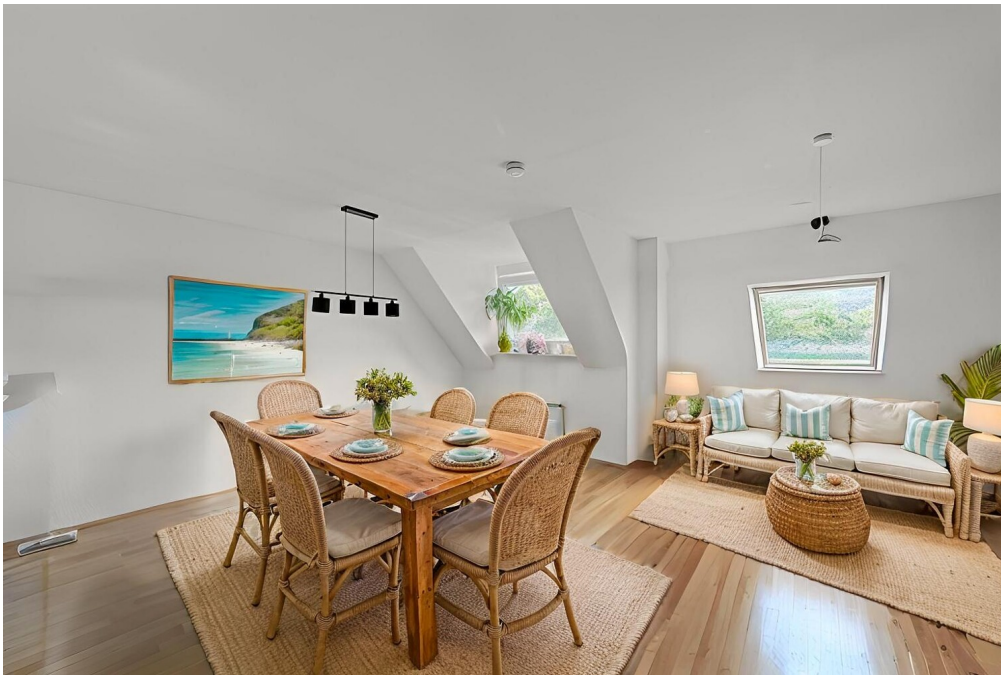
???????? ?????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ?????????



???????? ?????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ???????



???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ?????????



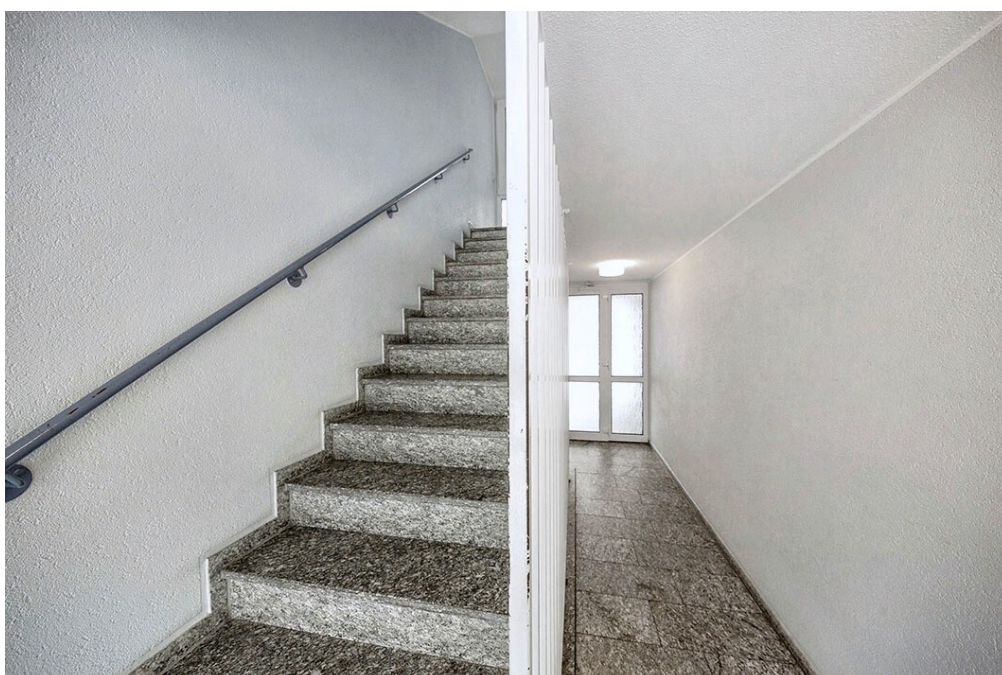
???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ????????



???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ?????????



??????? ???????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

?? ????????



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**

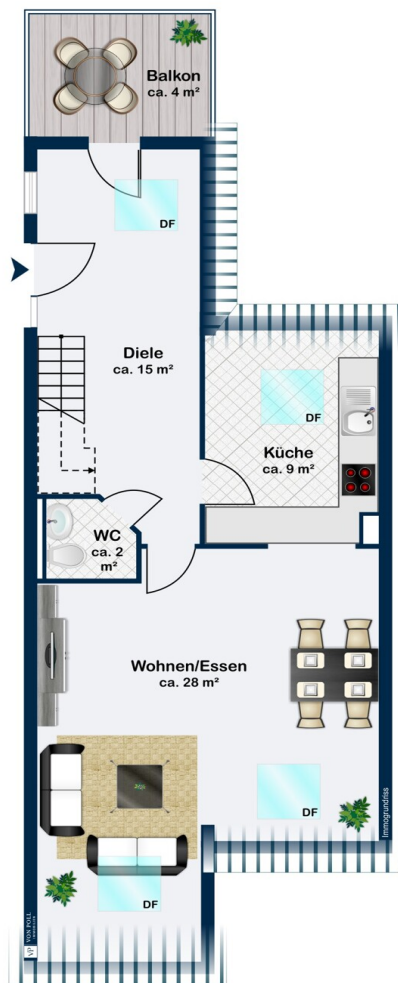
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

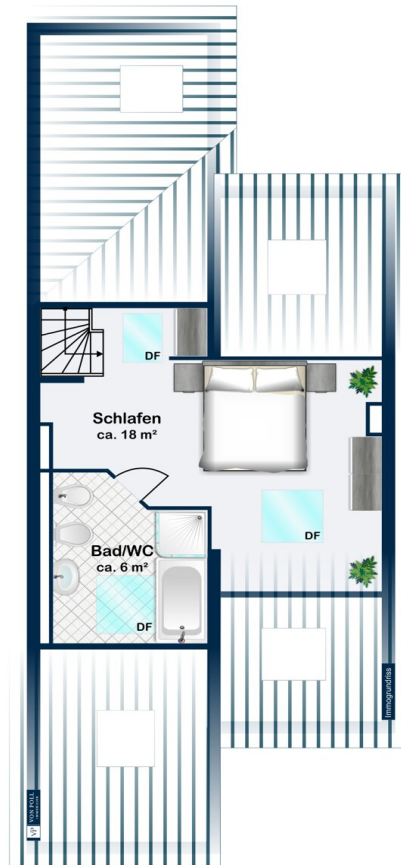
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

???????? ??: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## ??? ?????? ?????????

Diese attraktive Maisonette-Wohnung in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Buer-Mitte überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt.

Im unteren Bereich erwarten Sie ein lichter Eingangsbereich mit großzügigem Raumangebot, ein praktisches Gäste-WC, eine offene Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein herrlicher Westbalkon - zum Gemeinschaftsgarten ausgerichtet - garantiert sonnige Abendstunden.

Das obere Geschoss bietet einen Flur mit integrierter Ankleide, ein modernes Tageslichtbad sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Die Wohnung ist ideal auf die Bedürfnisse von zwei bis drei Personen zugeschnitten und wird Ende September frei.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab. Mit einem günstigen Hausgeld von ca. 350 EUR präsentiert sich diese Maisonette als äußerst attraktive Gelegenheit in begehrter Wohnlage von Buer.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

???????????????? ???? ??????????

GEHOBENE AUSSTATTUNG (sehr gepflegt)

- Fernwärme-Heizung
- Zeitloses Tageslichtbad und Gäste-WC
- Hochwertige Bodenbeläge
- Flachheizkörper
- Westbalkon mit schöner Aussicht
- Gemeinschaftsgarten
- Wasch- u. Trockenraum mit eigenem Anschluss/Stellplatz
- Stellplatz in der Tiefgarage

???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

??? ??? ??? ???????????

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus auf der Pfefferackerstraße 1 am Rande der Buerschen Innenstadt in Gelsenkirchen-Buer-Mitte.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage – die lebendige Buerer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt nur einen Steinwurf entfernt und ist bequem fußläufig erreichbar.

Trotz dieser unmittelbaren Nähe zum Zentrum genießt man in der Wohnung eine überraschend ruhige Wohnsituation. Durch die rückwärtige Ausrichtung ist die Einheit bestens vor Straßenlärm geschützt, da sie von den vorderen Gebäudeteilen abgeschirmt wird. So vereint die Lage in idealer Weise urbanes Leben mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Erholung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, ebenso wie die überregionalen Verbindungen über die nahen Autobahnen A2 und A52. Grünanlagen wie der Stadtgarten Buer, der Berger See oder der Westerholter Wald sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.

??????? ?????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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