

Gelsenkirchen / Buer – Buer

# Einmalige Maisonettewohnung in urbaner Lage von Buer-Mitte

Número da propriedade: 25075052



PREÇO DE COMPRA: 220.000 EUR • ÁREA: ca. 84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25075052 - 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: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Numa vista geral

|                        |             |                             |                                                                           |
|------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25075052    | Preço de compra             | 220.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 84 m²   | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 2.5         |                             |                                                                           |
| Quartos                | 1           |                             |                                                                           |
| Casas de banho         | 1           | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Ano de construção      | 1995        | Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                          |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Dados energéticos

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital |
| Fonte de Energia                  | Remoto                |
| Certificado Energético válido até | 16.10.2028            |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 90.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                              |

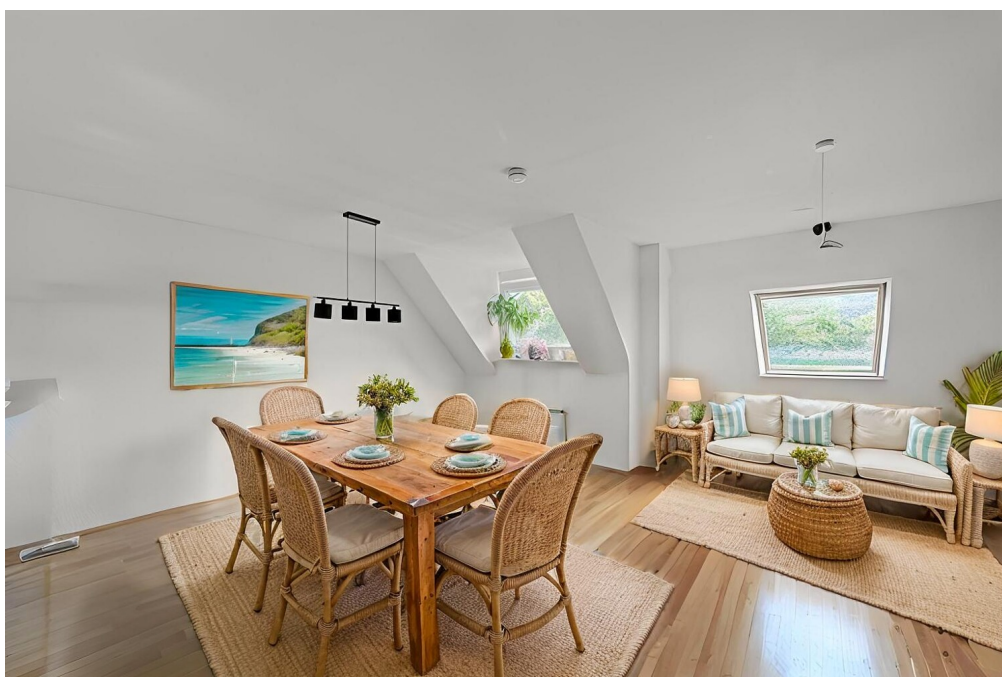
Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## O imóvel



Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## O imóvel



Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## O imóvel



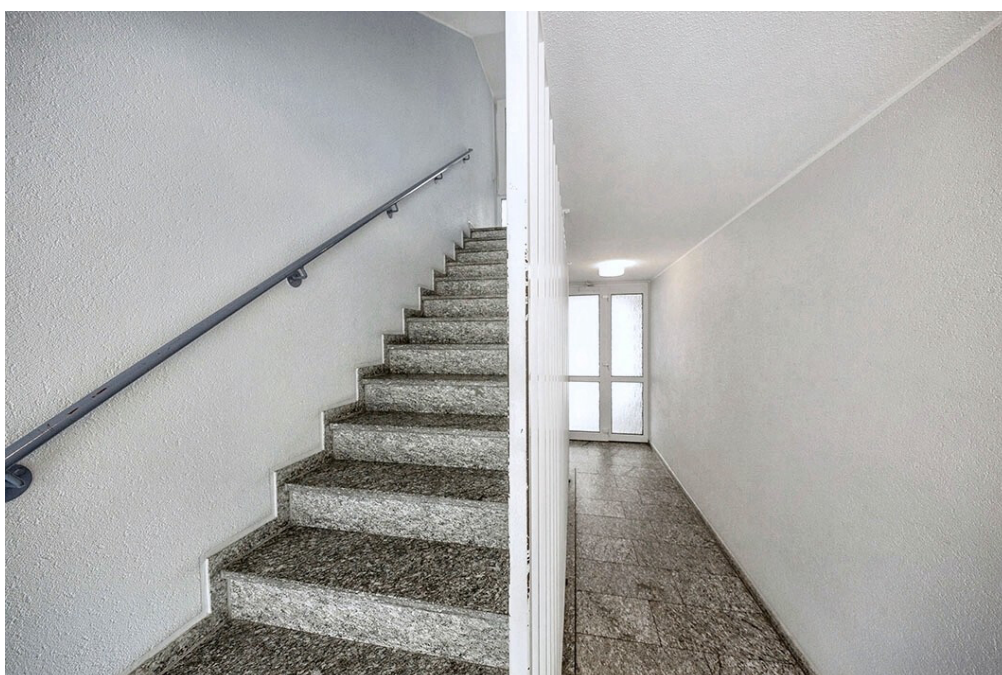
Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## O imóvel



Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## O imóvel



Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## O imóvel



Número da propriedade: 25075052 - 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**

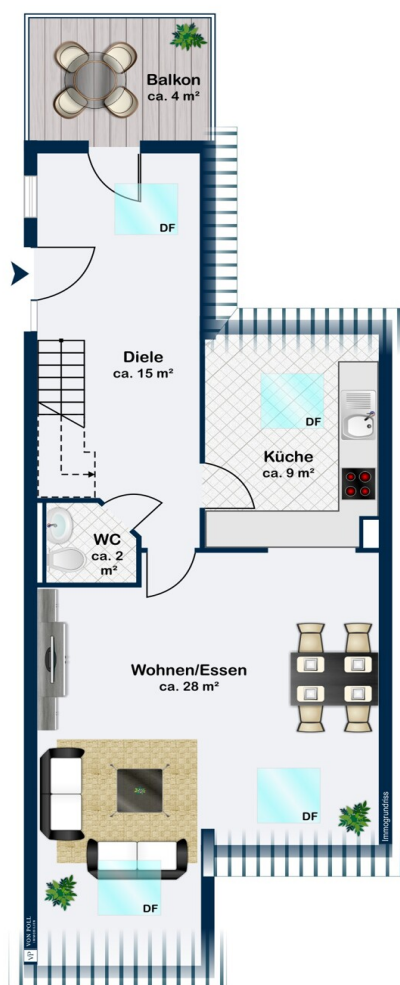
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

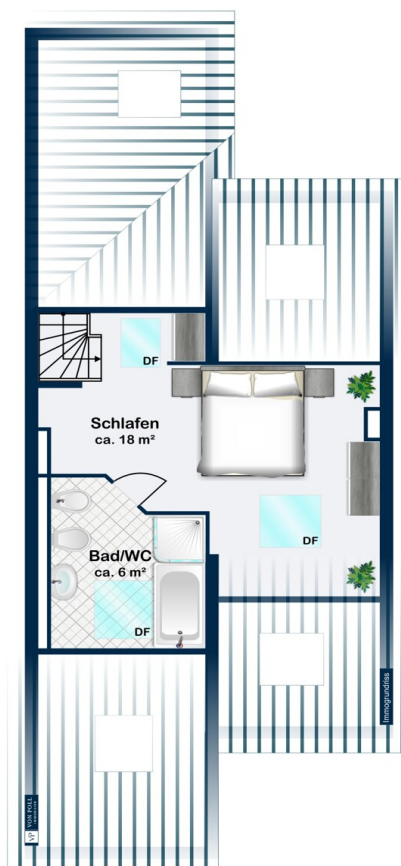
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25075052 - 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: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25075052 - 45894 Gelsenkirchen / Buer – Buer

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25075052 - 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

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

---

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