

Gelsenkirchen – Buer

# Moderne Doppelhaushälfte mit luxuriöser Ausstattung und traumhaftem Ausblick in Top-Lage

CODICE OGGETTO: 25075016



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25075016                             |
| Superficie netta    | ca. 130 m²                           |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2019                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 695.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                      |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 9.40 kWh/m²a        |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.02.2030                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                |

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

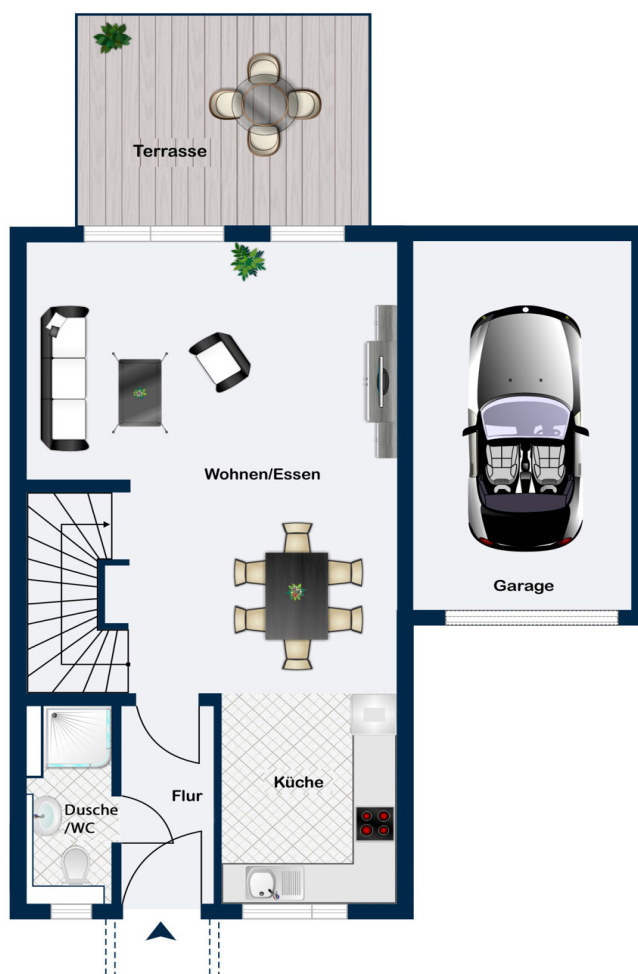
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## Una prima impressione

Diese exklusive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2019 in dem beliebten Neubaugebiet "Am Buerschen Waldbogen" errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand – nahezu unbewohnt und mit einer gehobenen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Auf drei Ebenen – bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem lichtdurchfluteten Studio im Stapelgeschoss – bietet das Haus großzügigen Wohnkomfort für moderne Ansprüche. Besonders hervorzuheben ist die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, von der sich ein weiter, unverbauter Blick über angrenzende Felder bis hin zur bekannten Halde Hoheward genießen lässt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die offene, zeitgemäße Architektur wird ergänzt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, elektrische Rollläden sowie Sonnenschutzmarkisen sowohl auf der Gartenterrasse als auch auf der Dachterrasse. Der Garten ist ebenfalls südlich ausgerichtet und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen sonniger Tage. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Hauswirtschaftszone. Die Lage im Neubaugebiet überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie durch eine gute Anbindung an das städtische Leben und die Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen, moderne Technik und eine außergewöhnliche Aussicht in einer attraktiven Umgebung – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer mit einem Sinn für Qualität und Komfort.

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## Dettagli dei servizi

### NEUWERTIGE AUSSTATTUNG

- Flachdach
- Zwei Vollgeschosse plus Studio
- Dachterrasse mit wundervollen Ausblick
- Weiß gestrichene Putzfassade
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung
- Fein verputzte und gestrichene Innenwände
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Sonnenschutzmarkise sowohl auf der Gartenterrasse als auch auf der Dachterrasse
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Voll unterkellert
- Einzelgarage und zwei Stellplätze

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## Tutto sulla posizione

Die Doppelhaushälfte befindet sich im begehrten Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ im Stadtteil Buer von Gelsenkirchen. Dieses Wohnquartier, das auf dem ehemaligen Gelände einer Kinderklinik entstand, zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage aus und ist besonders bei jungen Familien, Singles und Paaren beliebt.

Verkehrsanbindung: Trotz der idyllischen Lage im Grünen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz hervorragend. Die Haltestelle „Buer Rathaus“ ist der zentrale Umsteigepunkt im Stadtteil und wird von Straßenbahnen, Bussen und SchnellBus-Linien bedient. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen und benachbarten Städten. ? Wikipedia – Die freie Enzyklopädie Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Autobahnen A2 und A52 schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 45 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht. ?

Freizeitmöglichkeiten: Das Neubaugebiet „Am Buerschen Waldbogen“ liegt eingebettet in einen breiten Grüngürtel zwischen Buer und Westerholt. In Richtung Westerholt mit historischem Ortskern, einem Wasserschloss und etwa 60 gut erhaltenen Fachwerkhäusern bestehen Möglichkeiten zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren durch die gräflichen Wälder. ? Einkaufsmöglichkeiten: In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem bietet die Fußgängerzone in der Innenstadt von Buer eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an das urbane Leben. Ob für Familien, Paare oder Singles – hier lässt es sich hervorragend leben.

CODICE OGGETTO: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25075016 - 45892 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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