

Gelsenkirchen-Buer – Buer

# Attraktive Wohn- und Geschäftseinheiten in exponierter Lage von Buer-Mitte

Objektnummer: 24075073



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

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 517,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 245 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24075073                  |
| Wohnfläche   | ca. 517,62 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 20                        |
| Schlafzimmer | 12                        |
| Badezimmer   | 8                         |
| Baujahr      | 1997                      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.390.000 EUR                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 227 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 54.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2026 | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um acht von zehn Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in einem jungen und sehr zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshaus am Rand der Buer'schen Innenstadt. Das Ende der Neunziger Jahr in massiver Bauweise erstellte Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem zweigeschossigen Staffelgeschoss ist voll unterkellert und präsentiert sich in gutem Allgemein- und Pflegezustand. Alle hier zum Verkauf Einheiten sind vermietet. Die aktuellen Jahresnettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. 94.000 EUR. Es gibt vier Stellplätze für PKW die in einem Nachbargebäude zur Verfügung stehen (per Baulast abgesichert). Die Einheiten werden im Paket verkauft. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen ausschließlich über unser Büro zu koordinieren sind. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater, nachdem Sie eine Anfrage über die "Anbieter kontaktieren"-Funktion des Immobilienportals gestellt haben.

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Ausstattung und Details

### Gehobene Ausstattung

- Komplex ausgestaltetes Waldmach mit XXL-Gauben (braune Betondachsteine)
- Hochwertiges Wärmedämmverbundsystem (Fassade)
- Zweifach-verglaste Kunststofffenster tlw. als fest stehende, großflächige Elemente
- Hochwertige Bodenbeläge
- Moderne Bäder (aus dem Baujahr)
- Loggien und Dachterrassen (diese gehören zu den Dachgeschosswohnungen, welche NICHT zum Verkauf stehen)
- Personenaufzug
- Fernwärmeheizung (im Eigentum des Wärmelieferanten) mit modernen Flachheizkörpern
- 4 Duplex-Stellplätze in Haus Nr. 54

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Alles zum Standort

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Lage im Herzen von Gelsenkirchen-Buer, direkt an der belebten Hochstraße. Diese zentrale Lage bietet eine exzellente Infrastruktur und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende von großem Vorteil sind. **\*\*Einkaufsmöglichkeiten:\*\*** Die Hochstraße zählt zu den zentralen Einkaufsstraßen von Buer. Hier finden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Boutiquen, Supermärkte und Drogerien. Die Fußgängerzone lädt mit ihren vielfältigen Angeboten zum Bummeln und Verweilen ein. **\*\*Ärzte und Apotheken:\*\*** In unmittelbarer Nähe sind zahlreiche Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken angesiedelt. Dies gewährleistet eine hervorragende medizinische Versorgung und kurze Wege für alle Belange der Gesundheit. **\*\*Cafés und Gastronomie:\*\*** Die Umgebung bietet eine große Auswahl an Cafés, Restaurants und Bistros. Ob ein schneller Kaffee zwischendurch oder ein gemütliches Abendessen – die Gastronomieszene in Buer-Mitte ist vielseitig und lebendig. **\*\*Bildungseinrichtungen:\*\*** Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Schulen und Kindergärten. Innerhalb kurzer Geh- oder Fahrzeit erreichen Sie Grundschulen, weiterführende Schulen sowie eine gute Auswahl an Kindertagesstätten. **\*\*Freizeit und Sport:\*\*** Für sportliche Aktivitäten und Erholung stehen diverse Fitnessstudios, Sportvereine und Grünanlagen zur Verfügung. Der nahegelegene Stadtwald lädt zu Spaziergängen und Joggingrunden ein, während das Sportparadies in Gelsenkirchen ein vielfältiges Angebot für die ganze Familie bietet. **\*\*Öffentlicher Nahverkehr:\*\*** Die Lage ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Bushaltestellen und der zentrale Busbahnhof von Buer sind fußläufig erreichbar. Von hier aus gelangen Sie schnell in andere Stadtteile Gelsenkirchens und in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. **\*\*Verkehrsanbindung:\*\*** Die Anbindung an das Straßennetz ist ideal. Über die nahegelegenen Autobahnen A2, A52 und A42 erreichen Sie sowohl die Städte des Ruhrgebiets als auch weitere Regionen in Nordrhein-Westfalen innerhalb kürzester Zeit. Die Hochstraße 60 in Gelsenkirchen-Buer vereint urbanes Leben mit exzellenter Erreichbarkeit. Durch die zentrale Lage, die vielfältige Infrastruktur und das breite Angebot an Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten ist dieses Wohn- und Geschäftshaus eine ideale Wahl sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke.

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2026. Endenergieverbrauch beträgt 54.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24075073 - 45894 Gelsenkirchen-Buer – Buer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer

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)