

Gelsenkirchen – Buer

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

????????? ??????????: 25075016



VP VON POLL IMMOBILIEN®

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
Top-Makler Gelsenkirchen  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
EM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 266 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ??? ??????

???????? ??????????	25075016	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ???	3		
????????		????????	??????
????????	2	????????????	
????? ?????????????	2019		
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	??????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ???????, ?????????

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ????????	9.40 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	10.02.2030	?????????????	A+
?????????????????		???????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2019
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

?? ?????????



???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – 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

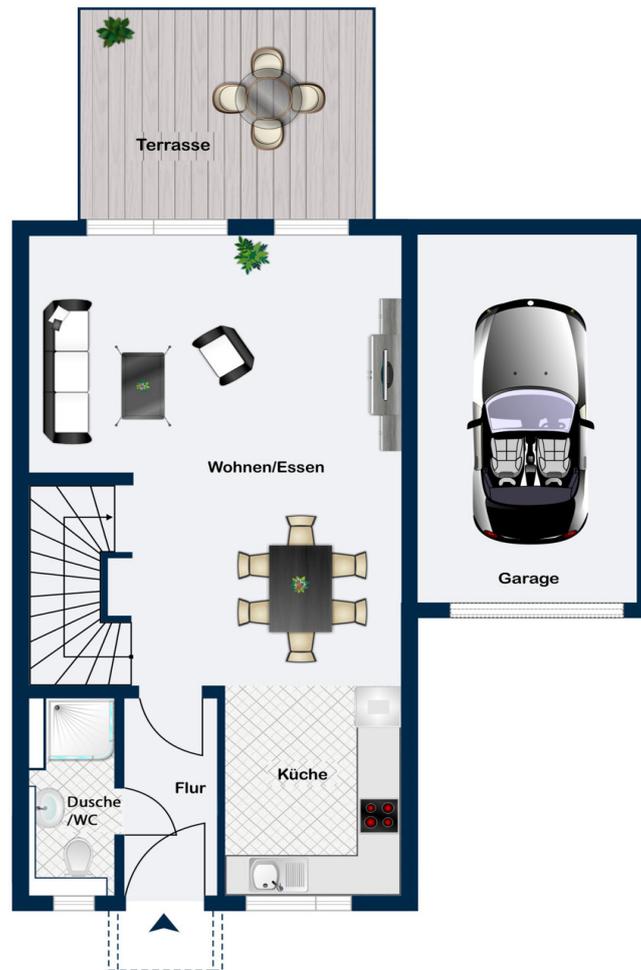
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

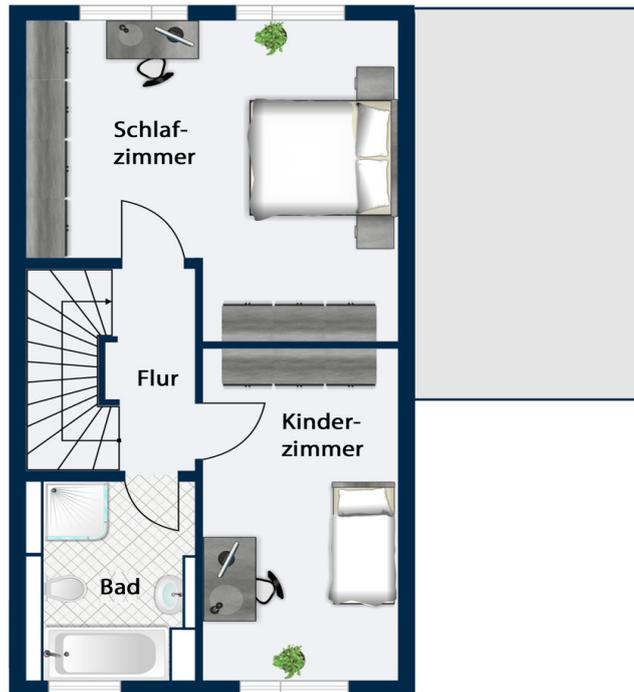
Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

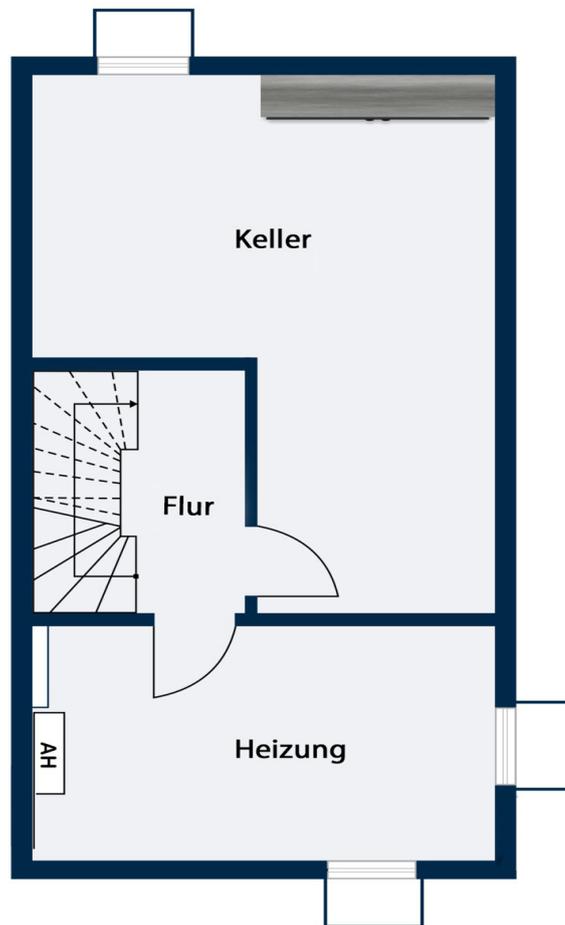
???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

???????









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

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

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.

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

#### 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

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

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.

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – Buer

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 9.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 25075016 - 45892 Gelsenkirchen – 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)