

45897 Gelsenkirchen

Neues Zuhause: Lichtdurchflutete Wohlfühloase für Ihre Familie in bester Nachbarschaft



Kaufpreis
90.000 €

Wohnfläche
75 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Ersan Aslan
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	561 €
Kaufpreis	90.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	786,67 €

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Neues Zuhause: Lichtdurchflutete Wohlfühloase für Ihre Familie in bester Nachbarschaft

Dreizeiler

Angebotsverfahren GE-Buer

Lage-Beschreibung

Dem Stadtteil Gelsenkirchen-Buer sind folgende Gelsenkirchener Stadtteile benachbart: Im Norden Scholven, Hassel sowie im Westen Angrenzung an die Stadt Gladbeck im Kreis Recklinghausen; im Osten die Stadtteile Resse und Erle sowie Angrenzung an den Hertener Stadtteil Westerholt; im Süden Beckhausen.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	185.00

.....
Online-ID:
XQCRGPYR
.....

Objekt-Nr.:
WI 60387
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Buer liegt im Grünen und ist unter anderem umgeben von Ackerland und kleineren Waldgebieten. Es beinhaltet mehrere Grünzonen und Parkanlagen mit Teichen und Seen wie Schloss Berge, Berger See, Lohmühlenteich, Hülser Heide, Löchterheide, Stadtwald, Gebiet des ehemaligen Löwenparks oder den Zentralfriedhof Buer-Mitte an der Haunerfeld- und Ortbeckstraße bzw. den Alten Friedhof an der Mühlenstraße sowie mehrere Kleingärten- und Sportanlagen. Ebenfalls ein Naherholungsgebiet ist die begrünte und bepflanzte Abraumhalde Rungenberg der ehemaligen Zeche Hugo. Auf dem alten Friedhof an der Mühlenstraße wurde seit 2015 durch den Verein für Orts- und Heimatkunde GE-Buer e. V. ein Rhododendronpark angelegt.[1]

Die Zukunft der Fußgängerzone Hochstraße, welche zur Propsteikirche St. Urbanus führt, ist wiederholt Gegenstand von Überlegungen.[2]

Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und eignet sich ideal für Familien, junge Paare sowie Kapitalanleger.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, von dem aus sich die Räume klar und funktional erschließen:

Zur linken Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet. Der Raum ist gefliest und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Geradeaus vom Eingangsbereich erreichen Sie das Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ebenfalls gefliest und mit Rollläden an den Fenstern ausgestattet. Von hier aus führt der Weg weiter in das Schlafzimmer, das sich ruhig zur Gebäuderückseite orientiert und ebenfalls über geflieste Böden sowie Rollläden verfügt.

Im weiteren Verlauf schließt sich das Tageslichtbad mit Dusche und WC an. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich komfortabel im Badezimmer.

Am Ende des Wohnungsflurs liegt die praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Einkäufe, Haushaltsgeräte oder Vorräte bietet.

Die separate Küche ist mit einer funktionalen Zwei-Zeilen-Einbauküche ausgestattet und verfügt über Herd, Backofen und Geschirrspüler. Auch hier sorgt ein Fliesenboden für eine pflegeleichte Nutzung.

Ein besonderes Plus bietet der parkähnlich gestaltete Innenhof auf der ruhigen Gebäuderückseite, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der soliden Ausstattung und der beliebten Wohnungsgröße eignet sich diese Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Hinweis: Für das Grundstück besteht ein Bergschadensverzicht von 10 %. Die entsprechenden Unterlagen liegen vor und können bei Interesse eingesehen werden.

E-Werte: Heizungsart: Gas, Bj. Gebäude: 1968, Bj. Wärmeerzeuger 2000, Kennwert F, E-Verbrauch: kWh 185

Das Hausgeld beträgt ab dem 30.09.2025 monatlich 588,00 EUR. Davon entfallen 24,00 EUR auf die Instandhaltungsrücklage sowie 85,92 EUR auf nicht umlagefähigen Kosten. Es wurde eine neue Heizung verbaut weshalb das Hausgeld höher ausfällt aber dafür wird es zu reduzierten Heizkosten kommen.

Nach Auskunft der Hausverwaltung wird sich das monatliche Hausgeld aufgrund der gesunkenen Gaspreise künftig um etwa 150,00 EUR reduzieren. Das Hausgeld für den Eigentümer würde sich somit auf voraussichtlich ca. 433,00 EUR pro Monat belaufen.

Wichtiger Hinweis für Kapitalanleger:

Die auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten betragen nach aktuellem Stand etwa 324,00 EUR monatlich. Dadurch reduziert sich der nicht umlagefähige Anteil des Hausgeldes entsprechend.

Die Wohnung kann ab dem 01.08.2026 frei bezogen zur Verfügung.

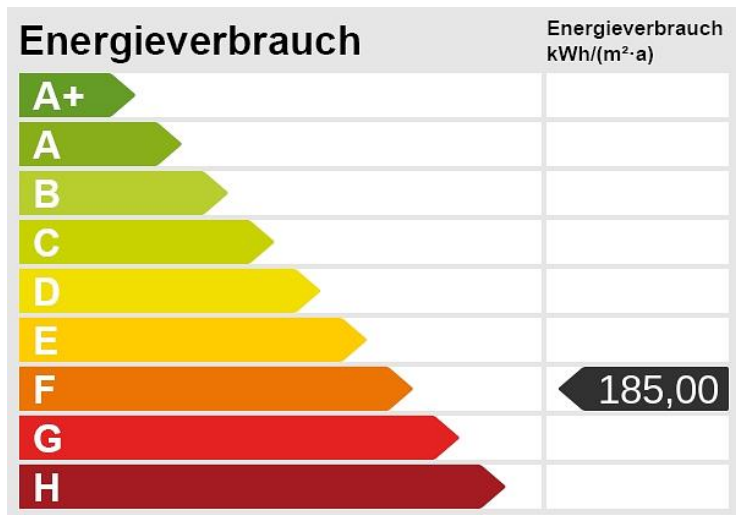
Maklercourtage: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis, mindestens jedoch 3.570 € brutto bei einem Kaufpreis unter 100.000 €**

Bitte tragen Sie sich im Kontaktformular mit Ihren vollständigen Kontaktdaten ein, setzen Sie alle erforderlichen Häkchen und erhalten Sie anschließend den Link zum Download des Exposés. Im Anschluss buchen Sie Ihren Besichtigungstermin für die Open-House-Besichtigung bequem über den im Exposé enthaltenen QR-Code oder den angegebenen Link.

Tragen Sie sich jetzt ein und verpassen Sie diese Gelegenheit nicht. Wir freuen uns auf Sie!

Impressionen





Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu unterstützen.

Ersan Aslan | ersan.aslan@wuestenrot.de | 0177 2436266 | www.wuestenrot-immobilien.de