

Polsumer Straße 124-134

Gelsenkirchen-Buer

EIGENTUMSWOHNUNGEN ALS KAPITALANLAGE.





Polsumer Straße 124-134 - Gelsenkirchen-Buer

Gelsenkirchen-Buer

Der Stadtteil Gelsenkirchen-Buer liegt im Süden der Stadt und grenzt an den Kreis Recklinghausen, insbesondere die Städte Marl und Herten an.

Buer ist ein gut situierter Stadtteil mit gehobener Wohnlage und ist circa 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. So lassen sich ebenfalls alle Vorteile Buers nutzen und bringen einen weiteren Pluspunkt für die Lage des Objekts mit sich.

- **familienfreundlich**
- **großzügige Grün- und Freiflächen**
- **gute Infrastruktur**

Neben der Entwicklung des Gebiets der „Zeche Westerholt“ bietet sich ebenfalls als ideales Naherholungsgebiet das Wasserschloss Haus Lüttinghof, sowie der Park und See um das bekannte Buerer „Schloss Berge“ an. Viele Freizeitaktivitäten werden an diesen Orten ausgeübt.

Die Lage lädt zu Familienausflügen, sportlichen Hobbys und Padelboottouren ein. Der angrenzende Kreis Recklinghausen bietet zusätzliche Möglichkeiten ins Grüne zu kommen.

Ein weiteres Herausstellungsmerkmal der Lage, sind die in wenigen Minuten erreichten Autobahnen A2 und A52. Somit ist ebenfalls eine ideale Verkehrsanbindung zum deutschen Autobahnnetz gesichert.

Die Lage

Das Objekt Polsumer Straße 124-134 befindet sich in zweiter Reihe und zeichnet sich durch eine sehr schöne ruhige Lage sowie eine tolle und zuvorkommende Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte sind fußläufig erreichbar und bieten somit eine ideale Nahversorgung.



Die buersche Innenstadt mit ihrer zahlreichen Gastronomie, der buerschen Markthalle, den vielen Geschäften aus unterschiedlichsten Branchen, sowie den Wochenmärkten sind nur ca. 5 PKW-Minuten entfernt.

Die Lage zeichnet sich ferner durch sehr gute Bus-, (Buslinie 240,243 +244), O-Stadtbahn-, (301 und 302) sowie S-Bahn-Anbindungen (GE-Buer Nord S9) aus.



Objektzustand

Durchführung diverser Modernisierungen 2000 und später, z. B. :

- Erneuerung der Fensteranlagen (Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung,)
- Fassadendämmung
- teilweise Erneuerung der Sicherungskästen
- Dachgeschoss Bodendämmung



| | |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Objekttyp | 19 Eigentumswohnungen |
| Balkone | ja |
| Grundstück | ca. 7.991 m ² |
| Eigentümergeinschaft | 1 Wohnungseigentümergeinschaft |
| Anzahl der Häuser (WEG) | 6 |
| Anzahl Wohnungen (WEG) | 36 |
| Baujahr | 1960 |
| Heizungsart | Gas |
| Energiebedarf* | ca. 91,8 – 104,9 kWh / (m ² * a) |
| Objektzustand | modernisiert |
| Stellplätze | vor Ort ausreichend vorhanden |

* Der Energiebedarf variiert je nach Lage der Wohnung bzw. je Hauseingang.

Inhalt des Angebotes & Zielgruppe

Inhalt dieses Angebotes sind 19 Bestands-Eigentumswohnungen, die sich auf insgesamt sechs Gebäude – bestehend aus mit einer Eigentümergemeinschaft – verteilen. Zu jeder Eigentumswohnung gehört ein Balkon sowie jeweils Kellerräumlichkeiten.

Der Ausbau- und Modernisierungszustand der Eigentumswohnungen ist unterschiedlich, was in den jeweiligen Kaufpreisen berücksichtigt ist.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen entweder zum Zwecke der dauerhaften Vermietung oder zur Selbstnutzung zu nutzen beabsichtigen.

„Sachwerte für Ihre Zukunft“

| Haus-Nr. | WE-Nr. lt. TE ^{*1} | Lage | Wohnfläche |
|----------|-----------------------------|--------------|----------------------|
| 124 | 01 | EG LINKS | 64,87 m ² |
| 124 | 03 | 1. OG LINKS | 66,33 m ² |
| 124 | 04 | 1. OG RECHTS | 68,01 m ² |
| 124 | 05 | 2. OG LINKS | 66,33 m ² |
| 126 | 10 | 1. OG RECHTS | 68,01 m ² |
| 130 | 21 | 1. OG LINKS | 65,14 m ² |
| 130 | 22 | 1. OG RECHTS | 65,14 m ² |
| 130 | 23 | 2. OG LINKS | 65,14 m ² |
| 130 | 24 | 2. OG RECHTS | 65,14 m ² |
| 132 | 25 | EG LINKS | 65,14 m ² |

| Haus-Nr. | WE-Nr. lt. TE ^{*1} | Lage | Wohnfläche |
|----------|-----------------------------|--------------|----------------------|
| 132 | 27 | 1. OG LINKS | 65,14 m ² |
| 132 | 28 | 1. OG RECHTS | 65,14 m ² |
| 132 | 29 | 2. OG LINKS | 65,14 m ² |
| 132 | 30 | 2. OG RECHTS | 65,14 m ² |
| 134 | 31 | EG LINKS | 65,14 m ² |
| 134 | 32 | EG RECHTS | 65,14 m ² |
| 134 | 34 | 1. OG RECHTS | 65,14 m ² |
| 134 | 35 | 2. OG LINKS | 65,14 m ² |
| 134 | 36 | 2. OG RECHTS | 65,14 m ² |

Verkäuferin

Zereo Invest GmbH
Gewerbepark „Alte Molkerei“
Mariaweilerstraße 83 a-c/85
D-52349 Düren

www.zereo.de

Vertrieb

Postbank Immobilien GmbH
Michael Schneider
Vertriebsleiter Kapitalanlagen

[T] +49 (0)2361 / 92 70 60

[F] +49 (0)172 / 2 044 042

[E] michael.schneider@postbank.de

Die Angaben in diesem Kurzexposé sind mit Sorgfalt zusammengestellt, wobei keine Haftung für Irrtümer übernommen wird. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

*1 laut Teilungserklärung