



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaMu-67231

Praxis- und Atelierräume gepaart mit Wohnkomfort in 1A Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

657.000,00 €
2,38 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	200,0 m²
Grundstücksfläche	1.440,0 m²
Bürofläche	300,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Baujahr	1900
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2022
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.09.2027
Energiebedarf	218,7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstellungsdatum	22.09.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich am Rande des Ortskerns von Gelsenkirchen-Buer, das mit einer idealen Mischung aus urbaner Bequemlichkeit und ruhiger Entspannung punktet. Die Straße kennzeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser, die von grünen Vorgärten und majestätischen Bäumen gesäumt werden, was für eine einladende und beruhigende Atmosphäre sorgt. Die Nähe zu mehreren öffentlichen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Das Viertel bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur etwa zwei Gehminuten entfernt liegen die Bushaltestellen Dorstener- und Buschgrundstraße, die in alle wichtigen Stadtteile von Gelsenkirchen führen. Für Berufspendler ist dies ein erheblicher Vorteil, besonders in Verbindung mit der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A2 und A52, die beide in ca. 10 Fahrminuten erreichbar sind. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist nur ca. 40 km entfernt und somit ideal für Vielreisende.

Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Optionen zur Freizeitgestaltung. Der großzügige Spielplatz in unmittelbarer Nähe bietet ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Zusätzlich sorgt der nahegelegene Park für Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Der Hiberniakindergarten, ebenfalls schnell erreichbar, bietet Betreuungsangebote für die Kleinsten und ist somit ein wichtiger Pluspunkt für junge Familien.

Die Versorgung mit alltäglichen Notwendigkeiten ist dank der nahen Einkaufsmöglichkeiten ausgezeichnet. Mit verschiedenen Geschäften in nächster Nähe zeigt sich der Standort besonders komfortabel für alle, die Einkäufe schnell und einfach erledigen möchten.

Insgesamt handelt es sich um eine begehrte Wohnlage, die sowohl in puncto Verkehrsanbindung als auch hinsichtlich der Lebensqualität überzeugt und eine breite Zielgruppe anspricht, von Familien über Berufstätige bis hin zu Ruhestandssuchenden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihren neuen Praxis-, Büro oder Atelierräumen, mit viel Platz zum Arbeiten und Wohnen sowie einem einladenden Garten zum Entspannen. Eine ideale Umgebung für Ihr Gewerbe- und Familienleben. Beim Betreten des Gebäudes fällt sofort die helle und freundliche Atmosphäre auf, die durch große Fenster und helle Wandfarben erzeugt wird. Der Boden aus hochwertigem Holz verleiht den Räumen eine warme und einladende Note. Der Gewerbeanteil von 100m² bietet alle Möglichkeiten für Ärzte, Anwälte oder Physiotherapeuten. Die Räume können nach Ihren Wünschen, Bedürfnissen und Vorstellungen gestaltet werden. Ein Teil der insgesamt 1.440m² Grundstücksfläche ist voll erschlossen und kann z.B. durch Garagen ergänzt werden.

Die 200m² Wohnfläche ist liebevoll und funktional gestaltet. Im Wohnzimmer, das durch seine großzügige Fläche besticht, wird die Helligkeit durch die großen Fensterfronten maximiert. Diese bieten einen herrlichen Blick auf den Garten, der als sicherer Spielplatz für Kinder dient und gleichzeitig Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet.

Das Esszimmer, das nahtlos an den Wohnbereich anschließt, ist mit einem eleganten Holztisch ausgestattet, der perfekt für gemeinsame Familienmahlzeiten geeignet ist. Die offene Gestaltung des Wohn-Essbereichs fördert ein kommunikatives und gemeinschaftliches Familienleben.

Die Küche ist modern und funktional gestaltet, mit hochwertigen Geräten und ausreichend Stauraum. Die dunklen Schränke kontrastieren stilvoll mit den hellen Wänden und dem Boden, was dem Raum eine zeitgemäße Eleganz verleiht.

Für den Komfort der Familie stehen mehrere Badezimmer zur Verfügung, die mit modernen Armaturen und pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Das Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Besucher.

Die Schlafzimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Der Garten ist ein besonderes Highlight, das nicht nur Kindern viel Platz zum Spielen bietet, sondern auch Eltern die Möglichkeit gibt, sich im Freien zu entspannen. Ein gepflegter Rasen und ein kleiner Teich tragen zur idyllischen Atmosphäre bei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Ausreichende Stellplätze für Besucher**
- **Garage und Carport für bis zu 5 Fahrzeuge**
- **Sozialräume für Mitarbeiter**
- **Brennwertanlage neuester Technik für effiziente Wärmeversorgung**
- **Hochwertige Bodenbelege in Wohn- und Schlafräumen sorgt für eine natürliche Wärme und Eleganz**
- **Fliesen in Küche und Bädern für leichte Pflege und Langlebigkeit**
- **Doppelt verglaste Fenster für einen verbesserten Wärmeschutz und Lärmdämmung**
- **Hochwertige Einbauküche mit energieeffizienten Elektrogeräten kann übernommen werden**
- **Durchdachte Raumaufteilung**
- **Keller mit Waschküche und zusätzlichem Stauraum**
- **Großzügige Terrasse mit Blick auf den weitläufigen Garten**
- **Zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sie sind interessiert an dieser TOP-Immobilie?

Dann kontaktieren Sie uns gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen. An der Stelle ein zusätzlicher Hinweis, einige Räume wurden digital bearbeitet, dies dient lediglich der Veranschaulichung und die Abmessungen und ähnliches sind beibehalten worden.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Herten

Marco Murgia

0176 206 43 547

0209 957 01 850

0800 - 6460646

Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.

Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbstständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.

Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

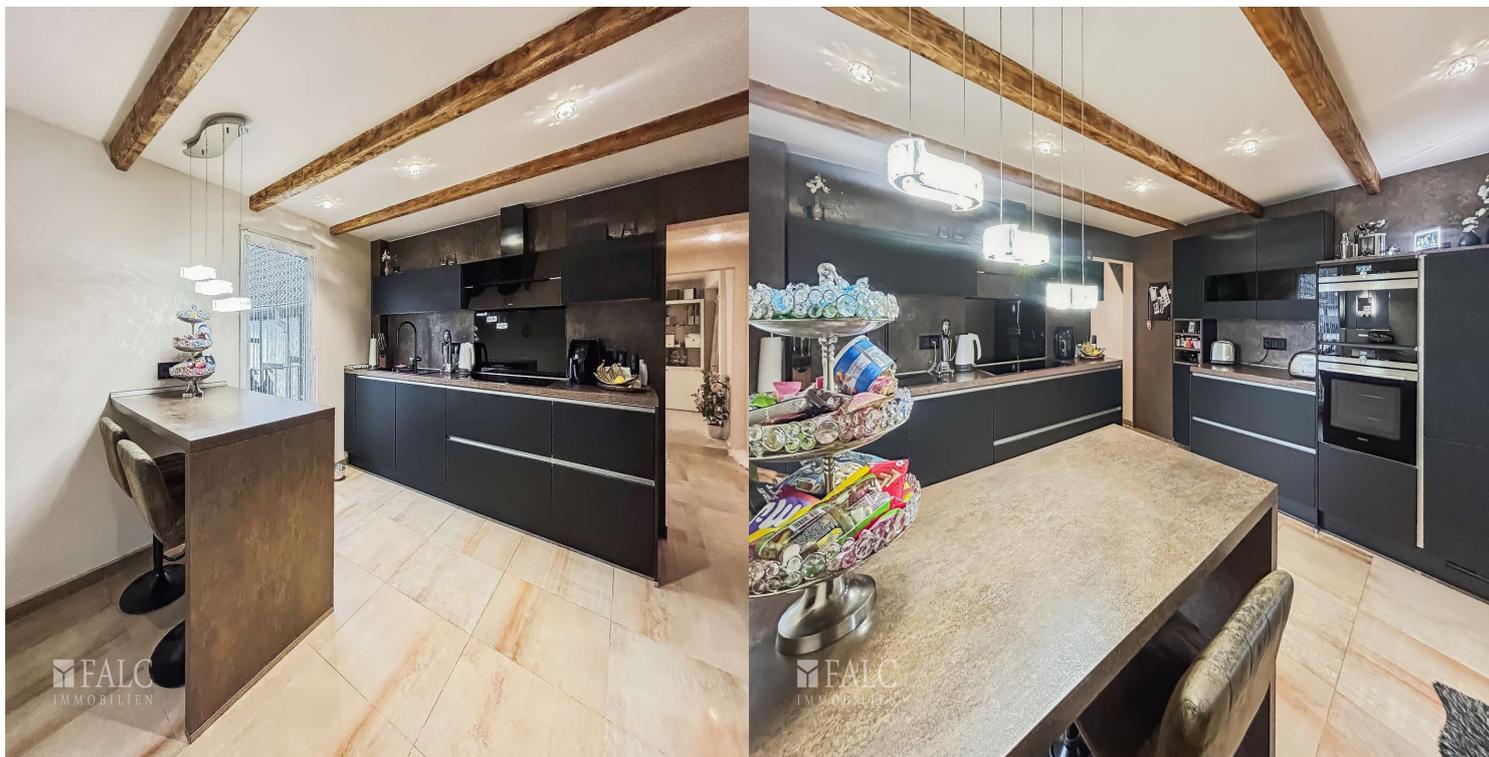
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

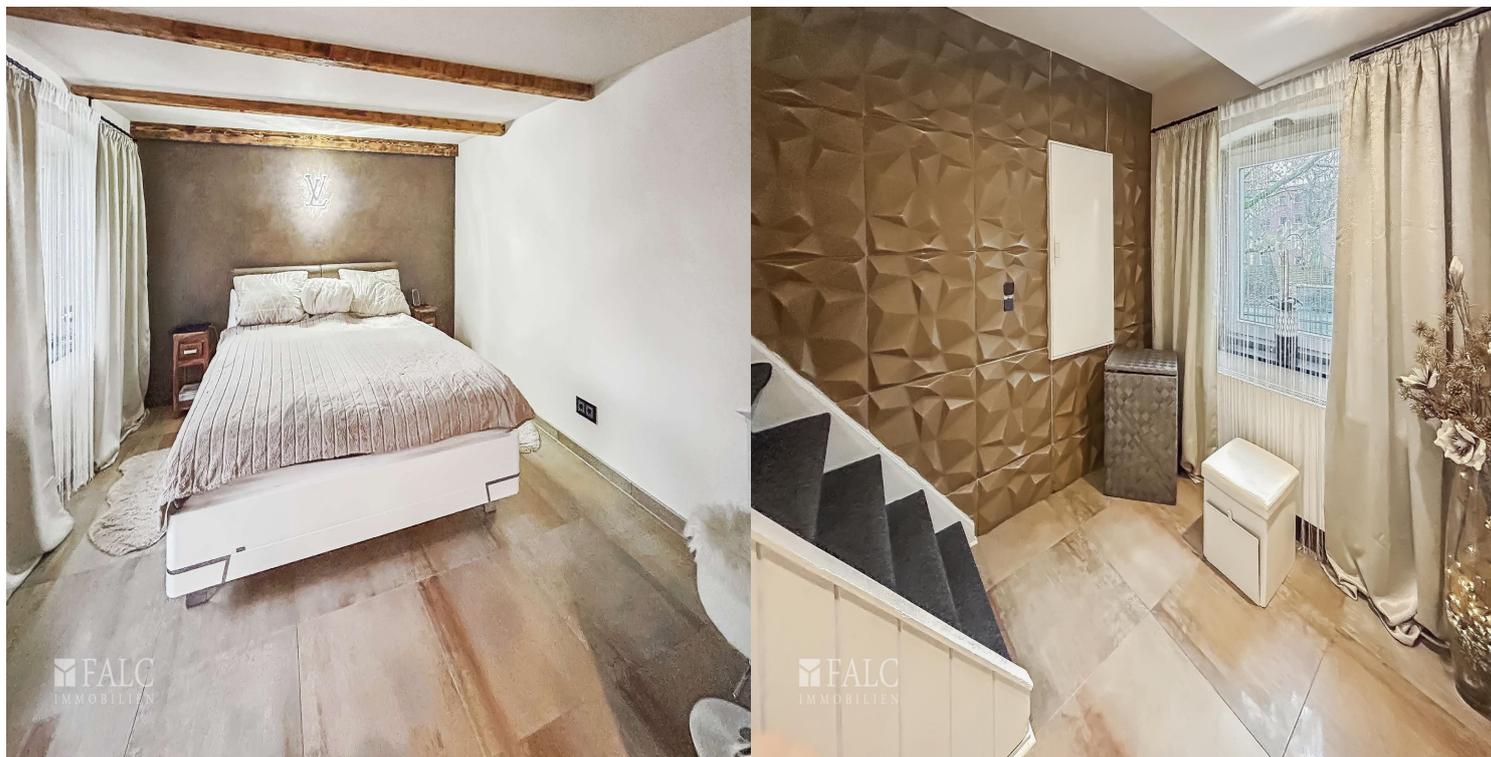
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

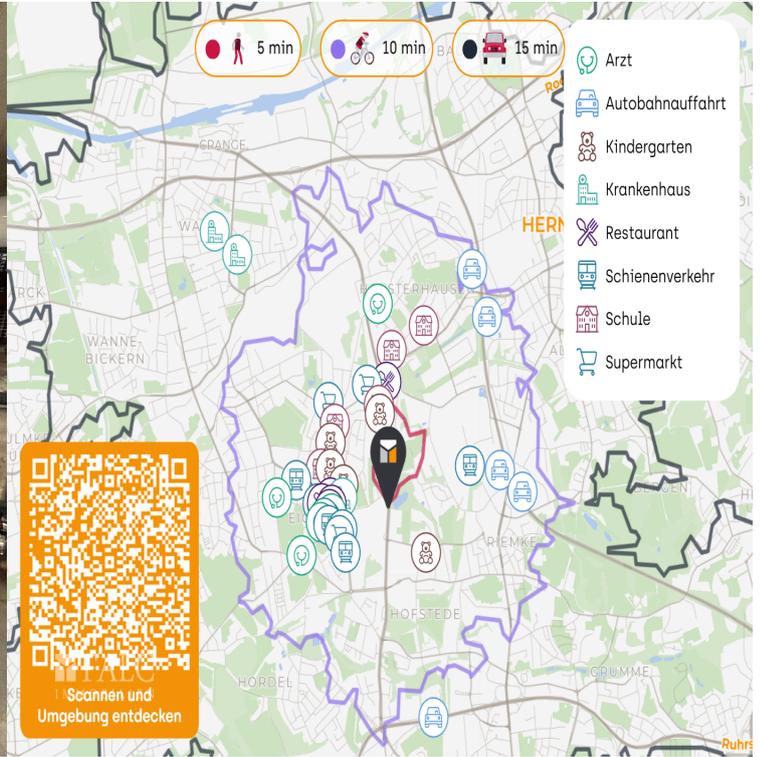
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



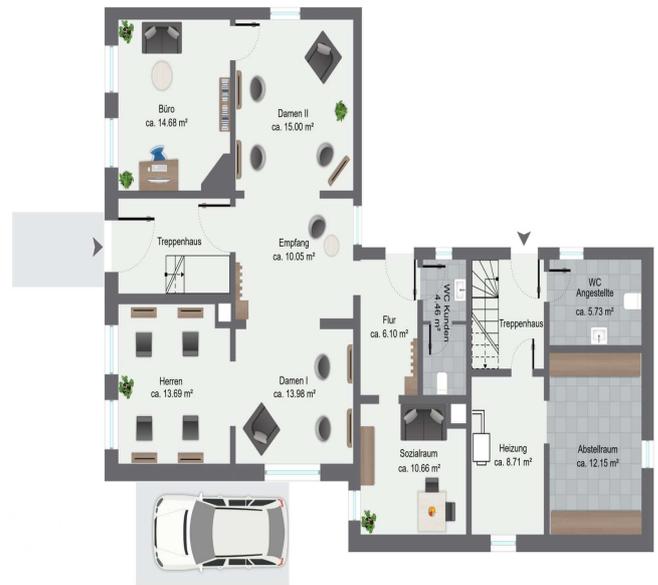
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)