

Gelsenkirchen - Altstadt

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit kleinen Einheiten und guter Nettomiete

Objektnummer: 25075068



**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 505 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 279 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt**

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

Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25075068	Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnfläche	ca. 505 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	14	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	12	Vermietbare Fläche	ca. 505 m <sup>2</sup>
Badezimmer	12	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung
Baujahr	1975		

Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	152.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt

## 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: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Altstadt. Das fünfgeschossige Flachdachgebäude umfasst insgesamt zwölf kompakte Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 39 m<sup>2</sup> und 44 m<sup>2</sup> sowie einer Gesamtwohnfläche von rund 505 m<sup>2</sup>. Sieben der Wohnungen wurden in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Die letzten Neuvermietungen erfolgten zu einem marktgerechten Netto-Kaltnietpreis von 8,50 €/m<sup>2</sup>.

Die derzeitige jährliche Netto-Kaltniete beläuft sich auf ca. 41.500 €, was einem Durchschnittswert von 6,89 €/m<sup>2</sup> entspricht und somit weiteres Mietsteigerungspotenzial bietet. Die monatlichen Mieten der einzelnen Wohnungen liegen zwischen 248 € und 374 €. Aufgrund der kleinen Grundrisse sind die Einheiten besonders für Singles und Pendler attraktiv, was die Vermietbarkeit langfristig sichert.

Das Objekt ist laufend instand gehalten worden, zeigt jedoch stellenweise übliche Gebrauchsspuren und pflegerische Nachholbedarfe. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage bzw. vermutlich über Fernwärme.

Stellplätze oder Garagen sind nicht vorhanden. Der Eingangsbereich liegt im Erdgeschoss; ein kleiner Flur führt zum Mülltonnenabstellplatz, anschließend gelangt man eine halbe Etage höher zu den Wohnungseingängen.

Der Kaufpreis beträgt 598.000 € und ist provisionsfrei für den Käufer. Das Gebäude bietet durch seine zentrale Lage, die hohe Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten und das Mietsteigerungspotenzial eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt**

## Ausstattung und Details

### NORMALE AUSSTATTUNG

- Flachdach
- Fernwärme mit Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Riemchenklinker-Fassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Innenliegende Badezimmer

**Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Altstadt von Gelsenkirchen. Das Gebäude liegt nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt und bietet damit eine sehr gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist geprägt von einer typischen innerstädtischen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten und Wohnhäusern.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar, und auch der Hauptbahnhof liegt in der Nähe. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen, insbesondere die A42 und A40, sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bochum und Herne schnell erreichbar.

Die Altstadt von Gelsenkirchen zählt zu den zentralen Wohnlagen der Stadt und bietet kurze Wege zu Behörden, Schulen und Freizeiteinrichtungen. In den letzten Jahren hat der Stadtteil durch verschiedene Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen an Attraktivität gewonnen.

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Aufgrund der zentralen Lage besteht eine stabile Mietnachfrage, sowohl von Singles und Paaren als auch von kleineren Familien.

Insgesamt handelt es sich um eine städtisch geprägte Wohnlage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und solider Vermietbarkeit. Die Immobilie profitiert insbesondere von ihrer zentrumsnahen Position, der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zu sämtlichen Versorgungseinrichtungen.

**Objektnummer: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt**

## Weitere Informationen

**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: 25075068 - 45879 Gelsenkirchen - Altstadt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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