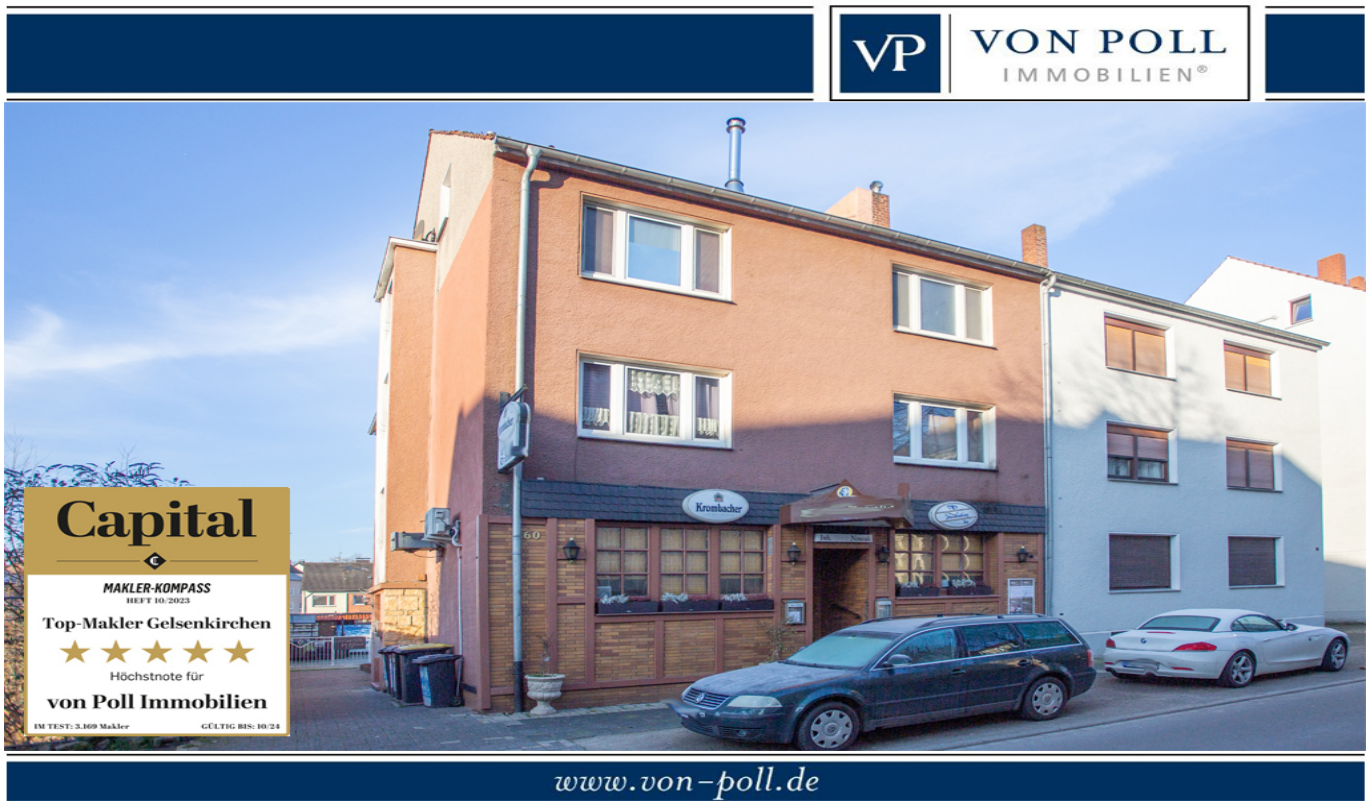
Recklinghausen – König Ludwig

Vermietetes Mehrfamilienhaus mit Gastro - für Kapitalanleger

Objektnummer: 25075009



KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 421 m^2 • **ZIMMER:** 23 • **GRUNDSTÜCK:** 765 m^2

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

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

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Auf einen Blick

Objektnummer	25075009
Wohnfläche	ca. 421 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	23
Schlafzimmer	10
Badezimmer	7
Baujahr	1968

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	04.06.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	138.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Die Immobilie

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Die Immobilie

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Ein erster Eindruck

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten sowie einer gewerblich genutzten Einheit im Erdgeschoss. Die Gastronomiefläche wird derzeit als Kneipe betrieben und ergänzt die Wohnnutzung auf ansprechende Weise.

Die Immobilie überzeugt durch die für diese Bauzeit typisch solide Bausubstanz sowie funktionale Grundrisse. Die Wohnungen verteilen sich über mehrere Etagen und verfügen größtenteils über kompakte, gut nutzbare Zuschnitte – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger...

Die derzeit erzielte Nettokaltmiete beläuft sich auf 2.482 € monatlich bzw. 29.784 € jährlich, was das Objekt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu einer interessanten Kapitalanlage macht. Bei einem Kaufpreis von 399.000 € ergibt sich eine Bruttoanfangsrendite von rund 7,47 %.

Zu beachten ist, dass dem ehemaligen Eigentümer ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht an der Gastronomiefläche, der Wohnung im Erdgeschoss sowie dem zugehörigen Gartenbereich zusteht. Der Käufer kann diese Bereiche daher nicht selbst nutzen, sondern erwirbt das Objekt unter Fortbestand dieses Nutzungsrechts.

Die im Erdgeschoss befindliche Gastronomieeinheit trägt zur gemischten Nutzung und einer belebten Umgebung bei.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine ausgewogene Kombination aus wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung mit solidem Mietniveau und Potenzial für langfristige Erträge oder eine perspektivische Weiterentwicklung.

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Ausstattung und Details

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach (rotbraune Tonziegel)
- Große Gaube zur Gartenseite
- Putzfassade
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Treppenhaus und Geschossdecken in Beton
- Durchfahrt zum Hof mit diversen Stellplätzen
- Garagen und Nebengebäude
- Großzügiger Garten (aktuell an einen Mieter vermietet)
- Fernwärmeheizung mit Warmwasserbereitung und Heizkörpern

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentral gelegenen Wohnlage im Stadtteil König-Ludwig in Recklinghausen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Direkt in der Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, unter anderem die Haltestelle „Königstraße“, die von verschiedenen Linien bedient wird. Der Hauptbahnhof Recklinghausen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr – ideal für Pendler und alle, die flexibel mobil sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten Umfeld vorhanden. Für ein erweitertes Shopping-Erlebnis bieten sich die historische Altstadt und das moderne Einkaufszentrum Palais Vest an, die etwa 5?km entfernt liegen und bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an über 200 Fachgeschäften, Boutiquen sowie rund 120 weiteren Shops im Einkaufszentrum – von Mode über Elektronik bis hin zu Gastronomie.

Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. In der näheren Umgebung befinden sich Restaurants, Cafés und Bäckereien – vom gemütlichen Frühstückscafé bis hin zur internationalen Küche.

Für Freizeit und Erholung steht der nahegelegene Südpark zur Verfügung – eine grüne Oase mit großzügigen Rasenflächen, Spielplätzen und Spazierwegen. Nur wenige hundert Meter weiter südlich verläuft der Rhein-Herne-Kanal, der mit seinem begleitenden Leinpfad zum Radfahren, Joggen oder Spazieren einlädt. Beide Ziele bieten ideale Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung im direkten Wohnumfeld.

Kulturelle Highlights wie die Altstadt mit dem Ikonen-Museum, der Engelsburg oder dem historischen Rathaus lassen sich bei Bedarf gut in einen Tagesausflug integrieren. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte in der Innenstadt sorgen zudem für zusätzliche Abwechslung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus guter Infrastruktur, urbanem Leben und hohem Freizeitwert – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

Objektnummer: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25075009 - 45663 Recklinghausen – König Ludwig

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com