

Gelsenkirchen - Beckhausen

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus-Ensemble mit zwölf Wohneinheiten

Objektnummer: 25075029



**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 668 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 44 • GRUNDSTÜCK: 608 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25075029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>850.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 668 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>44</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>16</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>12</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>		

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>173.59 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.04.2031</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1957</b>

Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Mehrfamilienhaus-Ensemble liegt im Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen, in einer gewachsenen und urban geprägten Wohnlage entlang einer gut angebundenen Hauptverkehrsachse. Das Umfeld besteht überwiegend aus kompakten Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbeeinheiten und bietet eine alltagsnahe Infrastruktur. Durch die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils bestehen kurze Wege in die umliegenden Bereiche Horst und Buer sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Nachbarstadt Gladbeck. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV-Verbindungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Mieter.

Die beiden Wohnhäuser wurden im Jahr 1957 in massiver Bauweise errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Sie sind vollständig unterkellert und verfügen über ein klassisches Walmdach mit langlebigen Betondachsteinen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003. Die verbauten doppelverglasten Kunststofffenster sorgen für einen soliden energetischen Grundstandard.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt zwölf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 661 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, was die Wohnqualität steigert und die langfristige Vermietbarkeit nachhaltig unterstützt. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 42.000,00 EUR und bietet aufgrund der stabilen Nachfrage im Quartier ein langfristiges Potenzial für Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Die erste Gebäudehälfte umfasst acht Wohneinheiten mit jeweils zwei Wohnungen pro Etage. Die Grundrisse sind klassisch und funktional gestaltet und bestehen aus Küche, Diele, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Diese bewährten Aufteilungen sprechen eine breite Zielgruppe an und sorgen seit Jahren für eine stabile Vermietungssituation.

Die zweite Gebäudehälfte verfügt über vier Wohneinheiten, jeweils eine pro Etage vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss. Die drei oberen Wohnungen bieten eine Wohnküche, ein Bad sowie zwei Schlafzimmer und damit eine besonders nachgefragte Wohnstruktur. Die Erdgeschosswohnung besitzt einen leicht abweichenden Grundriss mit Wohnzimmer, Küche, Diele, Bad und einem Schlafzimmer. Diese Zuschnitte eignen sich besonders für Singles, Paare und kleinere Haushalte.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnanlage als laufend gepflegtes, solide vermietetes Gebäudeensemble in verkehrsgünstiger und nachgefragter Lage von Gelsenkirchen-Beckhausen – eine nachhaltige, wertstabile Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## **Ausstattung und Details**

### **NORMALE AUSSTATTUNG**

- **Walmdach mit Betondachsteinen**
- **Gaszentralheizung (2003)**
- **Flachheizkörper**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden**
- **Laminat -und Fliesenboden**
- **Putzfassade**
- **Balkone**

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gut frequentierten Lage von Gelsenkirchen-Beckhausen. Das direkte Umfeld ist geprägt durch eine gewachsene Mischung aus Wohnhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Gelsenkirchener Innenstadt. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz – ideal für Berufspendler.

Die Lage vereint somit eine gute Erreichbarkeit mit einer soliden Infrastruktur. Sie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die eine zentrale und alltagstaugliche Umgebung schätzen, wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit legen.

**Objektnummer: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25075029 - 45899 Gelsenkirchen - Beckhausen**

## **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)**