

Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Großes Mehrfamilienhaus mit kleinen Einheiten und 8 Garagen

Objektnummer: 25075033

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.004 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

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

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 824 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 43 • GRUNDSTÜCK: 822 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25075033	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 824 m²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	43		
Schlafzimmer	30		
Badezimmer	15		
Baujahr	1963	Bauweise	Massiv
Stellplatz	8 x Garage		

Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963



Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen, in gut erreichbarer Lage an einer gut befahrenen Hauptstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, städtischen Struktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbeeinheiten. Die Lage befindet sich zudem unmittelbar an der Grenze zu Wanne-Eickel und ermöglicht kurze Wege sowohl in die Gelsenkirchener Altstadt als auch in das benachbarte Herne.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Insgesamt stehen rund 824 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf 15 Wohnungen. Das Grundstück umfasst etwa 822 m<sup>2</sup>. Zur Liegenschaft gehören zudem 8 Garagen, die zusätzliche Einnahmen generieren und das Angebot sinnvoll abrunden.

Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend im kompakten Segment zwischen 50 und 61 m<sup>2</sup> und sind damit besonders gut vermietbar. Die derzeitigen Nettomieten bewegen sich zwischen 5,40 EUR/m<sup>2</sup> und 6,40 EUR/m<sup>2</sup> und liegen deutlich unter dem lokal erzielbaren Niveau. Hier ergibt sich ein spürbares Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Das Gebäude besitzt ein klassisches Satteldach, ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1991 beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich aktuell auf etwa 62.000 EUR und bilden eine solide Ertragsbasis. Angesichts der marktgängigen Wohnungsgrößen und der moderaten Mietniveaus besteht ein attraktives Entwicklungspotenzial.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, kontinuierlich instand gehaltene Wohnanlage mit guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit, 8 Garagen und deutlichem Wertsteigerungspotenzial – eine interessante Kapitalanlage in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, nahe der Stadtgrenze zu Wanne-Eickel.



Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Ausstattung und Details

### NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Große Gauben im Dachgeschoss
- Gaszentralheizung (2008) mit Flachheizkörpern
- dezentrale Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Klinker-/Putzfassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Tageslicht
- 8 Einzelgaragen

**Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen und liegt in einer angenehm belebten Wohnstraße mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Ergänzt wird das Umfeld durch kleinere Gewerbebetriebe und lokale Dienstleistungsangebote, die das Viertel funktional abrunden. Der Stadtteil befindet sich nordöstlich der Altstadt und grenzt unter anderem an die Bereiche Schalke und Bismarck.

Die Nahversorgung ist gut ausgeprägt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem bieten vereinzelte Grün- und Spielflächen im Quartier einen familienfreundlichen Ausgleich zum urbanen Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung ist solide. Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, sodass sowohl innerstädtische Ziele als auch benachbarte Stadtteile zügig erreicht werden können. Auch für Autofahrer bestehen funktionale Verbindungen zum regionalen Straßennetz, was insbesondere Pendlern zugutekommt. Trotz der guten Erschließung bleibt das Wohnumfeld vergleichsweise ruhig und bietet eine angenehme Wohnqualität.

Für Kapitalanleger wie auch Eigennutzer ergeben sich damit überzeugende Rahmenbedingungen: eine etablierte Wohnlage mit funktionaler Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial.



**Objektnummer: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## 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)