

Gelsenkirchen – Rotthausen

# Schöner Altbau mit vermietetem Anbau - bis zu vier Wohnungen möglich

Property ID: 23075013



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

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 403 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 455 m<sup>2</sup>

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## At a glance

Property ID	23075013
Living Space	ca. 403 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	16
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1925

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	175.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.03.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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  
IN THE WORLD

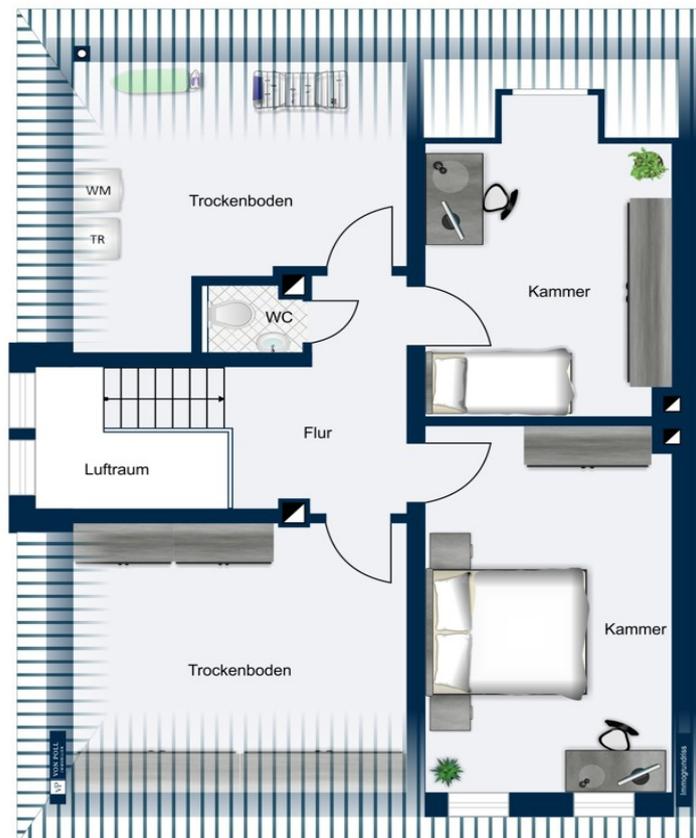
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## A first impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein außergewöhnliches Anwesen in prominenter Lage des Gelsenkirchener Stadtteils Rotthausen. Als Einfamilienhaus für eine mindestens 8-köpfige Familie konzipiert, präsentiert es sich heute quasi als Mehrfamilienhaus mit mehr als 300 qm Wohnfläche, die sich auf das stilechte Erdgeschoss, ein ebenso ansehnliches Obergeschoss sowie ein modernisierungsbedürftiges Dachgeschoss verteilen. Zudem ist der im Jahre 1925 massiv erstellte Altbau voll unterkellert und verfügt über einen großen Anbau, indem sich eine weitere Wohneinheit befindet, die aber auch einen Teil des Hauptgebäudes umfasst. Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich die ehemalige Zahnarztpraxis eines der Eigentümer, welche heute als Physiotherapiepraxis genutzt wird. Das Eckgrundstück weist eine Größe von ca. 455 m<sup>2</sup> auf und bietet seinen Bewohnern einen kleinen Garten mit Terrasse und Hof. Besonderes Highlight dieses Angebots ist sicherlich der erhaltene Altbau stil, die charmante Lage sowie der herrliche Wintergarten. Profitieren Sie von den bestehenden Mieteinnahmen und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, wenn es um die zukünftige Nutzung dieses Schmuckstücks geht. Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## Details of amenities

### ERHALTENER ALTBAUSTIL

- Walmdach im Hauptgebäude und Flachdach im Anbau
- zweifach-verglaste Holzfenster
- 38'er Mauerwerk mit Putzfassade
- Ölzentralheizung
- Vier Bäder im Haus
- Modernisierter Anbau (Praxis und Wohnung im Obergeschoss)
- Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage vom südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein kleiner Stadteilpark, der zum entspannten Verweilen einlädt. Entlang der ruhigen Nebenstraße befinden sich öffentliche Parkplätze in großer Anzahl. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe bzw. sind binnen weniger Fahrminuten gut erreichbar. Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe sehr gut und wird zudem durch die Nähe zum Gelsenkirchener Hauptbahnhof noch deutlich ergänzt. Aufgrund der Nähe zu den Autobahnauffahrten der BAB A40 und A42 eignet sich Ihre neue Immobilie auch als idealer Ausgangspunkt für Fahrten in die benachbarten Städte, Essen und Bochum. Ein perfekter Startpunkt für Berufspendler.

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 175.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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