

Gelsenkirchen - Scholven

Schicke Mehrfamilienhäuser mit Balkonen an der Stadtgrenze zu Gladbeck

Property ID: 26075012



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 657 m² • ROOMS: 27 • LAND AREA: 1.027 m²

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

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

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

At a glance

Property ID	26075012	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 657 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	27	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	18	Construction method	Solid
Bathrooms	9	Equipment	Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	6 x Garage		

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	82.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.04.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

The property



Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

The property



Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

The property



Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

The property



Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

The property



Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

The property

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
IN THE WORLD

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

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

A first impression

Dieses von uns exklusiv angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1968 auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.000 m² errichtet und präsentiert sich nach fortlaufender Instandhaltung sowie einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2021 in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Gebäude umfasst insgesamt neun Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 660 m², verteilt auf 2,5 Geschosse. Alle Wohnungen sind 3,5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 68 m² und 75 m² und überzeugen durch durchdachte Grundrisse mit hellen, gut nutzbaren Räumen. Sechs der Einheiten verfügen über einen Balkon und bieten somit zusätzlichen Wohnkomfort. Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum zugeordnet.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Fernwärmeversorgung, die eine effiziente und nachhaltige Wärmebereitstellung gewährleistet. Das Dach wurde bereits im Jahr 2005 erneuert. Im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2021 wurden verschiedene bauliche und technische Maßnahmen umgesetzt, um das Objekt langfristig werthaltig und energetisch solide aufzustellen.

Auf dem hinter dem Haus liegenden Hof befinden sich sechs Garagen, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten und die Vermietbarkeit zusätzlich erhöhen.

Die jährlichen Mieteinnahmen inklusive der Garagen betragen laut Eigentümerangaben rund 49.416 EUR p.a. zuzüglich Nebenkosten. Mietminderungen oder Rückstände bestehen nicht.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und nachhaltig bewirtschaftete Wohnanlage mit stabilem Ertrag, solider Bausubstanz und attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal als langfristige Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Gelsenkirchen.

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

Details of amenities

NORMALE AUSSTATTUNG

- **Satteldach mit Betondachsteinen (2005)**
- **Fernwärme mit Warmwasserbereitung (2005)**
- **Flachheizkörper**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden**
- **Betontreppenhaus**
- **Klinkerfassade**
- **Laminat- und Fliesenböden**
- **Moderne Badezimmer**
- **Balkone**
- **6 Einzelgaragen**

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

All about the location

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Gladbeck. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, vorwiegend wohngeprägte Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte des nördlichen Ruhrgebiets. Das Umfeld besteht überwiegend aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Grünflächen, die zu einem angenehmen Wohncharakter beitragen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind sowohl in Gelsenkirchen als auch im nahegelegenen Gladbeck schnell erreichbar. Durch die Nähe zur Bundesstraße B224 und den Autobahnen A2 und A52 besteht eine sehr gute regionale Anbindung in Richtung Essen, Bottrop und Marl.

Die Umgebung bietet zudem verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Naherholungsgebiete, Sportanlagen und Grünzüge, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen. Insgesamt handelt es sich um eine solide, familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Position an der Stadtgrenze.

Property ID: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

Other information

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: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com