

Gelsenkirchen - Horst

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten und 4 Garagen

*Property ID: 25075030*



**PURCHASE PRICE: 700.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 497 m<sup>2</sup> • ROOMS: 33 • LAND AREA: 859 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst**

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

Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst

## At a glance

Property ID	25075030	Purchase Price	700.000 EUR
Living Space	ca. 497 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	33	Construction method	Solid
Bedrooms	13	Usable Space	ca. 601 m <sup>2</sup>
Bathrooms	7		
Year of construction	1964		
Type of parking	4 x Garage, 40 EUR (Rent), 4 x Multi-storey car park, 30 EUR (Rent)		

Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	140.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.08.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst

## The property



Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst

## The property



Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst

## The property



Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst

## The property

**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

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)

**Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst**

## **A first impression**

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1964 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es umfasst vier Vollgeschosse und ist vollständig unterkellert. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss befinden sich auf jeder Etage jeweils zwei Wohnungen mit einem klassischen Zweispänner-Grundriss bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad. Im Dachgeschoss liegt eine weitere Wohneinheit mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein Trockenboden zur Verfügung, der den Bewohnern praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen etwa 50 und 90 m<sup>2</sup> und zeichnen sich durch funktionale, gut vermietbare Zuschnitte aus. Die Fassade ist mit langlebigem Klinker versehen, das Gebäude besitzt ein traditionelles Satteldach mit Betondachsteinen sowie zweifach verglaste Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2001.

Zum Objekt gehören vier Einzelgaragen und vier Pkw-Stellplätze, die den Nutzwert für die Bewohner erhöhen und die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 35.760,96 Euro und bietet aufgrund der stabilen Nachfrage eine langfristige Perspektive für die Weiterentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine laufend gepflegte Wohnanlage mit rund 491 m<sup>2</sup> Wohnfläche, solider Vermietbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial – eine interessante Kapitalanlage.

**Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst**

## **Details of amenities**

### **NORMALE AUSSTATTUNG**

- **Satteldach mit Betondachsteinen**
- **Ölheizung (2001)**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster**
- **Laminat- und Fliesenboden**
- **Klinkerfassade**
- **4 Einzelgaragen**
- **4 Stellplätze**

**Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst**

## **All about the location**

**Die Immobilie liegt in einem gut angebundenen Wohnumfeld im Stadtteil Horst (Gelsenkirchen). Das Umfeld ist gekennzeichnet durch eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegender Wohnnutzung, mit vornehmlich Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Wohn- und Geschäftseinheiten.**

**Die Nahversorgung überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Dienstleister, Arztpraxen und Bildungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor Ort. Die Verkehrsanbindung ist solide – sowohl der ÖPNV als auch das regionale Straßennetz lassen sich bequem nutzen.**

**Property ID: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst**

## 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: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen - Horst**

## 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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