

Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit neun Balkonen in genial ruhiger Lage

*Property ID: 25075031*



**PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 605 m<sup>2</sup> • ROOMS: 17 • LAND AREA: 813 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

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

**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## At a glance

|                      |                        |                       |                                                                           |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25075031               | Purchase Price        | 780.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 605 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                | 17                     | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Bedrooms             | 10                     | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 10                     | Equipment             | Balcony                                                                   |
| Year of construction | 1969                   |                       |                                                                           |

**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 13.09.2027      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 136.80 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1969                           |



**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## The property





**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## The property



Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## 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



Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf

## 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](mailto: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: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## A first impression

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1969 errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Es verfügt über drei Vollgeschosse sowie eine genehmigte, großzügige Dachgeschosswohnung und ist vollständig unterkellert. In den Vollgeschossen befinden sich jeweils drei Wohneinheiten pro Etage, die sich durch funktionale und gut vermietbare Grundrisse auszeichnen. Die Dachgeschosseinheit bietet ein vollwertiges Raumprogramm und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein Trockenboden zur Verfügung, der den Bewohnern praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnungen in den Vollgeschossen umfassen Wohnflächen zwischen etwa 41 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> und verfügen über klar strukturierte, vermietungsfreundliche Zuschnitte. Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen und angenehmen Umgebung innerhalb eines Privatwegs und bietet einen Gartenbereich sowie insgesamt neun Balkone, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. 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 2008.

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf 3.452,59 Euro monatlich und somit auf eine Jahresnettokaltmiete von 41.431,08 Euro. Diese stabile Ertragslage bietet eine langfristige Perspektive für eine Weiterentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine laufend gepflegte Wohnanlage mit rund 605 m<sup>2</sup> Wohnfläche, solider Vermietbarkeit, attraktiven Außen- und Balkonflächen sowie nachhaltigem Entwicklungspotenzial – eine interessante Kapitalanlage.

**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## Details of amenities

### NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Ölzentralheizung (2008) mit Flachheizkörpern
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Klinkerfassade
- Betontreppenhaus
- Balkone
- volle Unterkellerung
- Gemeinschaftsgarten

**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## All about the location

Die Immobilie liegt im Stadtteil Ückendorf, einem gewachsenen Wohnbereich von Gelsenkirchen mit einer heterogenen Struktur aus Mehrfamilienhäusern, Wohnblöcken und kleineren Gewerbeeinheiten. Die Straße ist als ruhige Anliegerstraße ausgewiesen – entsprechend wird eine Wohnumgebung mit begrenztem Durchgangsverkehr angeboten.

Die Nahversorgung ist durch Einkaufsangebote für den Alltag, Apotheken, Arztpraxen sowie Bildungseinrichtungen gut abgedeckt – viele Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit kurzer Fahrt erreichbar. Über die umliegenden Haupt- und Nebenstraßen besteht eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhiger Wohnqualität – ideal für Selbstnutzer, die eine günstige Verkehrsanbindung und Alltagsversorgung schätzen, ebenso wie für Kapitalanleger mit Fokus auf gute Vermietbarkeit in einem etablierten Wohnumfeld.



**Property ID: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## 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: 25075031 - 45886 Gelsenkirchen / Ückendorf - Ückendorf**

## 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)**