

Gelsenkirchen - Resse

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in zentraler Lage

Número de propiedad: 25075026



PRECIO DE COMPRA: 500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 312 m² • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m²



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



De un vistazo

Número de propiedad	25075026
Superficie habitable	ca. 312 m ²
Habitaciones	18
Dormitorios	6
Baños	6
Año de construcción	1960

Precio de compra	500.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 580 m ²
Características	Balcón



Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.06.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	114.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1960



























La propiedad



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 "THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer



Una primera impresión

Dieses solide und gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1960 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in zentraler, gut angebundener Lage von Gelsenkirchen-Resse. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 265 m².

Die Immobilie verfügt über sechs vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 312 m² sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf etwa 29.000 Euro.

Drei der Wohnungen sind mit einem Balkon in Süd-West-Ausrichtung ausgestattet und bieten damit eine angenehme Belichtung und hohen Wohnkomfort. Die durchdachten Grundrisse verteilen sich auf 2,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 48 -52 m² Wohnfläche. Alle Etagen sind Vollgeschosse ohne Dachschrägen, was eine optimale Raumausnutzung ermöglicht.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus weiteres Entwicklungspotenzial – beispielsweise zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder als wertsteigernde Ausbaureserve.

Fazit:

Diese Immobilie bietet Kapitalanlegern eine attraktive und nachhaltige Investitionsmöglichkeit mit stabilem Mietertrag, solider Bausubstanz und weiterem Wertsteigerungspotenzial. Die gepflegte Gesamtstruktur, die gute Vermietbarkeit und die gefragte Lage in Gelsenkirchen-Resse machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer verlässlichen Anlage mit Perspektive.



Detalles de los servicios

NORMALE AUSSTATTUNG

- Walmdach mit Betondachsteinen
- Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade und erneuertem Anstrich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
- Modernisierte Balkongeländer
- volle Unterkellerung
- teilweise modernisierte Wohnungen



Todo sobre la ubicación

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Resse. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und gastronomischen Angeboten aus. Der nahegelegene Marktplatz fungiert als sozialer Mittelpunkt des Viertels und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit urbanem Flair.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Bahnlinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch Pendler profitieren von der verkehrsgünstigen Lage – die Autobahnen A2 und A52 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an das Ruhrgebiet und darüber hinaus.

Dank der Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und einem vielfältigen Umfeld eignet sich die Immobilie ideal für Kapitalanleger wie auch für Mieter mit Anspruch an urbanes Wohnen.



Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 114.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com