

Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 13 Einheiten und 10 Garagen

Número de propiedad: 25075028



**PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 560 m² • HABITACIONES: 32 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 879 m²**

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

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

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

De un vistazo

Número de propiedad	25075028	Precio de compra	850.000 EUR
Superficie habitable	ca. 560 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	32	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	19	Método de construcción	Sólido
Baños	13		
Año de construcción	1952		
Tipo de aparcamiento	10 x Garaje		

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	138.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	05.01.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

La propiedad



Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

La propiedad



Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

La propiedad



Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

La propiedad



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

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

La propiedad

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

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Una primera impresión

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen, in gut erreichbarer Lage an einer stärker frequentierten Hauptverkehrsstraße. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, städtischen Struktur mit Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten. Durch die zentrale Lage bestehen kurze Wege in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Wattenscheid, Herne und Essen. Das Gebäude wurde im Jahr 1952 errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Auf drei Vollgeschossen befinden sich jeweils vier Wohnungen, ergänzt durch eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss des linken Hauses. Der Dachraum bietet zudem Potenzial für den Ausbau weiterer Wohnflächen.

Die Grundrisse sind funktional und ansprechend gestaltet. In jedem Hauseingang liegen pro Etage zwei Wohnungen: Die äußeren Einheiten bestehen aus einem Zweizimmer-Apartment mit Flur, Bad, Wohnküche und Schlafzimmer, während die innenliegenden Wohnungen über ein zusätzliches Schlafzimmer verfügen. Das Gebäude ist mit einem klassischen Satteldach versehen, verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Im hinter dem Haus gelegenen Hof stehen zehn Garagen zur Verfügung, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten und zur Mieteinnahme beitragen.

Die jährlichen Gesamteinnahmen inklusive Garagen betragen derzeit rund 53.000 EUR. Angesichts der soliden Nachfrage und der bestehenden Mietverhältnisse besteht mittelfristig ein deutliches Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, laufend instand gehaltene Wohnanlage mit rund 559 m² Wohnfläche, guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und zusätzlicher Ausbaureserve im Dachgeschoss – eine interessante Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen.

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Detalles de los servicios

NORMALE AUSSTATTUNG

- **Satteldach mit Betondachsteinen**
- **Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern**
- **Dezentrale Warmwasserbereitung**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden**
- **Betontreppenhaus**
- **Putzfassade**
- **Laminat- und Fliesenböden**
- **Badezimmer mit Tageslicht**
- **10 Einzelgaragen im Hof**

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Todo sobre la ubicación

Das Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig im südlichen Stadtteil Bulmke-Hüllen, unweit der Gelsenkirchener Altstadt. Neben der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist insbesondere die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen hervorzuheben: Über die Bundesstraßen und Hauptverkehrsachsen erreicht man in wenigen Fahrminuten die Auffahrten zur A42, A2 und A40. Diese bieten eine hervorragende Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets – etwa nach Essen, Bochum, Herne oder Dortmund – und machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Gewerbetreibende.

Trotz der Nähe zu den wichtigen Verkehrsadern bleibt das Umfeld überwiegend wohngeprägt. In der Nachbarschaft finden sich gepflegte Mehrfamilienhäuser, kleinere Gewerbebetriebe sowie Grünbereiche, die das Stadtbild auflockern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden, sodass eine gute städtische Infrastruktur gewährleistet ist.

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

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