

Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit rund 981 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Ausbaupotenzial

*Número de propiedad: 25075032*



**PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 981 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 26 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 558 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25075032 - 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: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## De un vistazo

Número de propiedad	25075032	Precio de compra	1.300.000 EUR
Superficie habitable	ca. 981 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	26	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	13	Método de construcción	Sólido
Baños	13		
Año de construcción	1953		

Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	167.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.03.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## La propiedad



Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## La propiedad



Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## La propiedad



Número de propiedad: 25075032 - 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: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## Una primera impresión

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen, in gut erreichbarer Lage an einer gut befahrenen Hauptstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, städtischen Struktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbeeinheiten. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Gelsenkirchener Innenstadt und bietet zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Wattenscheid, Herne und Essen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1953 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Insgesamt stehen rund 981 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf unterschiedliche Wohnungsgrößen. Das Grundstück umfasst etwa 558 m<sup>2</sup>. Der Dachraum oberhalb der bestehenden Dachgeschosswohnung bietet weiteres Potenzial für zusätzliche Wohnflächen.

Die Wohnungsgrößen variieren und liegen zwischen 53,4 m<sup>2</sup> und 95,1 m<sup>2</sup>. Ein Hauseingang ist als Einspanner ausgeführt und verfügt über jeweils eine Wohnung pro Etage; der zweite Hauseingang ist als Zweispänner angelegt und bietet pro Etage zwei Wohneinheiten. Die Dachgeschosswohnung zeichnet sich zudem durch eine großzügige XXL-Gaube aus, die ein außergewöhnlich helles und offenes Wohnambiente ermöglicht.

Das Gebäude besitzt ein klassisches Satteldach, ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1991 beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Stellplätze oder Garagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf etwa 66.000 EUR und bilden eine stabile Ertragsbasis. Aufgrund der soliden Nachfrage im Quartier besteht mittelfristig weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnanlage als gepflegtes, kontinuierlich instand gehaltenes Investmentobjekt mit guter Infrastruktur, nachhaltiger Vermietbarkeit, einer attraktiven Dachgeschosswohnung und zusätzlichem Ausbaupotenzial – eine interessante Kapitalanlage in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen.

**Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## **Detalles de los servicios**

### **NORMALE AUSSTATTUNG**

- **Satteldach mit Betondachsteinen**
- **Gaszentralheizung (1991) mit Flachheizkörpern**
- **dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster**
- **Putzfassade**
- **XXL-Gaube im Dachgeschoss**
- **Gemeinschaftsgarten**

**Número de propiedad: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie liegt im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen an einer größeren, gut frequentierten Durchgangsstraße, die überwiegend von mehrgeschossiger Wohnbebauung gesäumt wird. Ergänzende kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe prägen das urbane Umfeld und sorgen für eine lebendige, städtische Atmosphäre.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist ausgesprochen komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte und verschiedene Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar. Grün- und Erholungsflächen in der näheren Umgebung bieten einen willkommenen Ausgleich zum städtischen Umfeld.

Durch die Lage an einer bedeutenden Verkehrsachse bestehen sehr gute Anbindungen sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an das regionale Straßennetz. Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen schnelle Verbindungen in die Gelsenkirchener Innenstadt und benachbarte Stadtteile. Für Autofahrer sind die umliegenden Verkehrsadern zügig erreichbar, was insbesondere Pendlern zugutekommt.

Insgesamt bietet die Lage eine solide Grundlage sowohl für Eigennutzer, die eine gut angebundene Stadtlage schätzen, als auch für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltig nachgefragte Wohnadresse in einem gewachsenen Quartier setzen möchten.

**Número de propiedad: 25075032 - 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: 25075032 - 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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