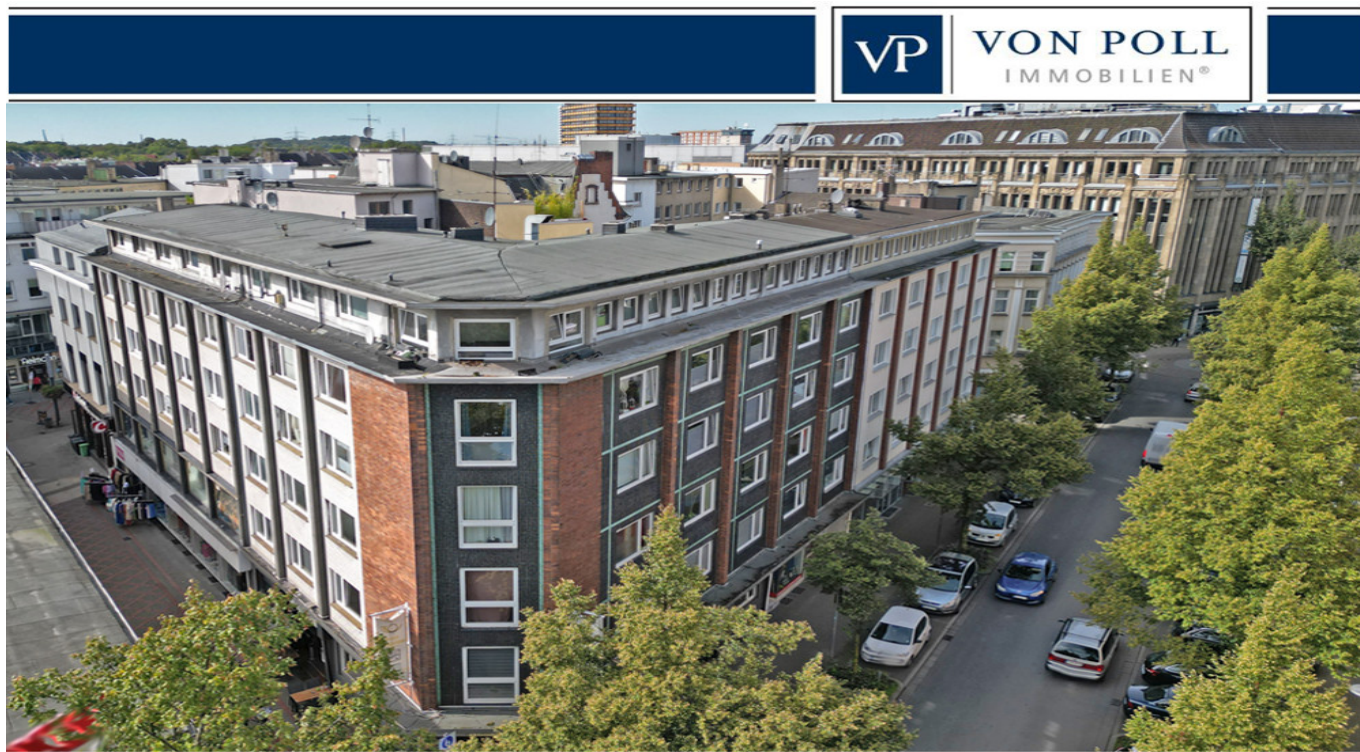


Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

# Rentables Wohn- und Geschäftshaus mit Appartments und größeren Wohnungen

CODE DU BIEN: 23075014



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

PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.988 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 67 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 559 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23075014                 |
| Surface habitable      | ca. 1.988 m <sup>2</sup> |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement      |
| Pièces                 | 67                       |
| Chambres à coucher     | 43                       |
| Salles de bains        | 38                       |
| Année de construction  | 1960                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.980.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 |                                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | WC invités                                                                |

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | FERN                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.05.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Classement<br>énergétique    | D                         |

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Une première impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein großes Wohn- und Geschäftshaus in unmittelbarer Nähe zur Gelsenkirchener Fußgängerzone. Die Immobilie besteht aus zwei Gebäuden auf einem Kaufgrundstück. Haus # 1 wird im Erd- und 1. Obergeschoss von einem Textilhandel genutzt. Zusätzlich zu diesen Räumlichkeiten gehören noch Lager- und Abstellraum im Kellergeschoss. In den 4 Etagen darüber finden sich je 5 kleine Apartment-Wohnungen. Haus # 2 verfügt über zwei Gewerbeeinheiten in Form einer verpachteten Gaststätte sowie einer kleineren Einheit, die an ein soziales Projekt vermietet ist. In den folgenden Geschossen finden sich je 3 Wohnungen sowie eine große Einheit in der 5. Etage. Die Nettokaltmiete bei Vollvermietung liegt bei ca. 134.000 EUR p.a. (aktuell: ca. 110.000 EUR p.a.). Für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen ausschließlich nach positiver Bonitätsauskunft erfolgen. Mit freundlichen Grüßen

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Détails des commodités

Sorgenlose Ausstattung

- FERNWÄRMEHEIZUNG
- Flachdach (extrem flaches Satteldach)
- Betondecken
- Massives Treppenhaus
- Personenaufzug
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Tout sur l'emplacement

Dieses markante Wohn - und Geschäftshaus befindet sich am Eingang zur Gelsenkirchener Fußgängerzone. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend - nicht zuletzt durch die Nähe zum Hauptbahnhof in 1 Minute fußläufiger Entfernung.

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergiebedarf beträgt kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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