

Gelsenkirchen - Resse

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25075026



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312 m² • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 265 m²

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

- **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: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075026
Surface habitable	ca. 312 m ²
Pièces	18
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	1960

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 580 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	114.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

La propriété



CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

La propriété



CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

La propriété



CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

Une première impression

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 22.858 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.

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25075026 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

Contact

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

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com