

Gelsenkirchen – Rotthausen

Schöner Altbau mit vermietetem Anbau - bis zu vier Wohnungen möglich

????????? ??????????: 23075013



www.von-poll.de

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 403 m² • ??????: 16 • ?????? ????: 455 m²

???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23075013
????????????	ca. 403 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	16
?????????????? ??? ??????????	5
????????????	4
????? ?????????????	1925

????? ???????	495.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 0 m²
????????	?????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	175.78 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.03.2029	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

???????? ??: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ???????



???????? ??: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ???????



???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????



???????? ??: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ???????



???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ????????



???????? ??: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ???????



???????? ?????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????



???????? ?????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

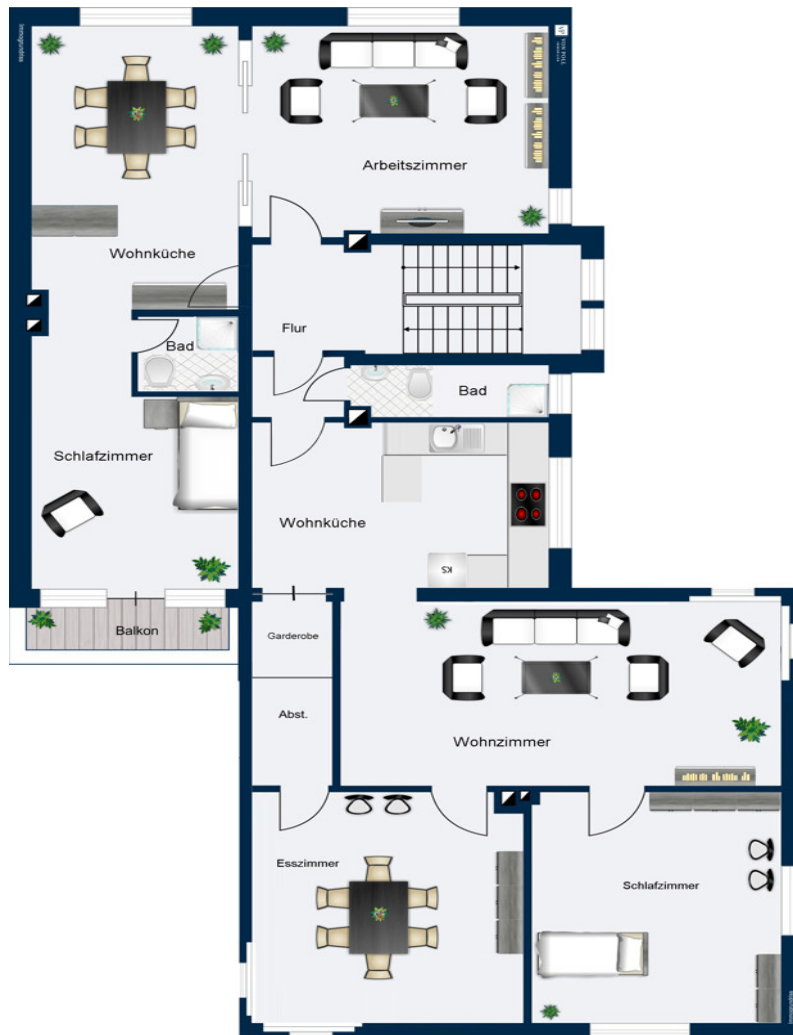
T.: 0209 - 94 76 858 0

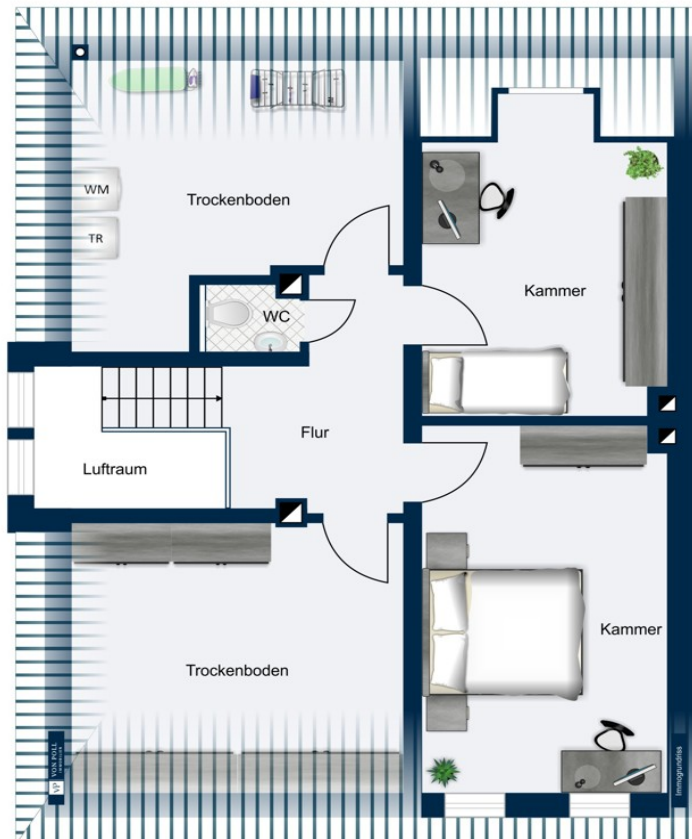
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

???????? ??: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

??? ?????? ??????????

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein außergewöhnliches Anwesen in prominenter Lage des Gelsenkirchener Stadtteils Rotthausen. Als Einfamilienhaus für eine mindestens 8-köpfige Familie konzipiert, präsentiert es sich heute quasi als Mehrfamilienhaus mit mehr als 300 qm Wohnfläche, die sich auf das stilechte Erdgeschoss, ein ebenso ansehnliches Obergeschoss sowie ein modernisierungsbedürftiges Dachgeschoss verteilen. Zudem ist der im Jahre 1925 massiv erstellte Altbau voll unterkellert und verfügt über einen großen Anbau, indem sich eine weitere Wohneinheit befindet, die aber auch einen Teil des Hauptgebäudes umfasst. Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich die ehemalige Zahnarztpraxis eines der Eigentümer, welche heute als Physiotherapiepraxis genutzt wird. Das Eckgrundstück weist eine Größe von ca. 455 m² auf und bietet seinen Bewohnern einen kleinen Garten mit Terrasse und Hof. Besonderes Highlight dieses Angebots ist sicherlich der erhaltene Altbaustil, die charmante Lage sowie der herrliche Wintergarten. Profitieren Sie von den bestehenden Mieteinnahmen und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, wenn es um die zukünftige Nutzung dieses Schmuckstücks geht. Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

??????? ?????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

???????????????? ???? ?????????

ERHALTENER ALTBAUSTIL

- Walmdach im Hauptgebäude und Flachdach im Anbau
- zweifach-verglaste Holzfenster
- 38'er Mauerwerk mit Putzfassade
- Ölzentralheizung
- Vier Bäder im Haus
- Modernisierter Anbau (Praxis und Wohnung im Obergeschoss)
- Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna

???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage vom südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein kleiner Stadteilpark, der zum entspannten Verweilen einlädt. Entlang der ruhigen Nebenstraße befinden sich öffentliche Parkplätze in großer Anzahl. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe bzw. sind binnen weniger Fahrminuten gut erreichbar. Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe sehr gut und wird zudem durch die Nähe zum Gelsenkirchener Hauptbahnhof noch deutlich ergänzt. Aufgrund der Nähe zu den Autobahnauffahrten der BAB A40 und A42 eignet sich Ihre neue Immobilie auch als idealer Ausgangspunkt für Fahrten in die benachbarten Städte, Essen und Bochum. Ein perfekter Startpunkt für Berufspendler.

??????? ?????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 175.78 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com