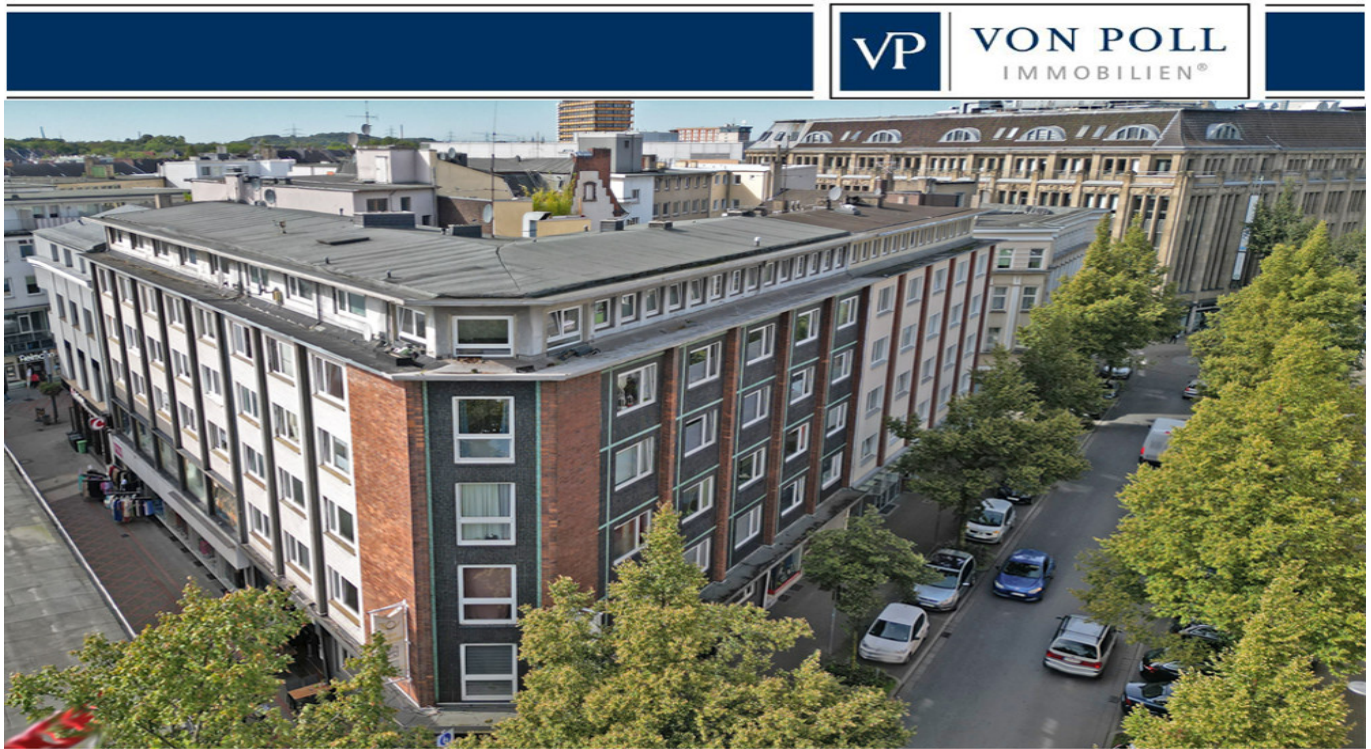


Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

Rentables Wohn- und Geschäftshaus mit Appartments und größeren Wohnungen

????????? ??????????: 23075014



www.von-poll.de

???? ??????: 1.980.000 EUR • ??????????: ca. 1.988 m² • ?????????: 67 • ?????? ????: 559 m²

??????? ?????????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

???????? ??????????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23075014	????? ???????	1.980.000 EUR
???????????	ca. 1.988 m ²	?????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	67		
????????????? ??? ?????????	43	?????????	???????
???????????	38	?????????????	
????? ??????????????	1960	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
		???????	WC ????????????

???????? ????????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

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

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

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

BEDARF

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

FERN

??????????

D

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

12.05.2033

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

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

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

??????? ???????? : 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

?? ????????



??????? ???????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

?? ????????



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

??????? ?????????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

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

??????? ???????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

Sorgenlose Ausstattung

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

??????? ???????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

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.

??????? ???????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

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.

??????? ?????????: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

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

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

Ronny Noy

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com