

Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

????????? ??????????: 25075032



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 981 m<sup>2</sup> • ??????: 26 • ?????? ????: 558 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

????????? ??????????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

?? ??? ????

????????? ??????????	25075032
???????????	ca. 981 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	26
?????????? ????	13
???????????	
???????????	13
???? ??????????????	1953

????? ????????	1.300.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????
???????????	???????????

????????? ??????????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.07.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1991
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

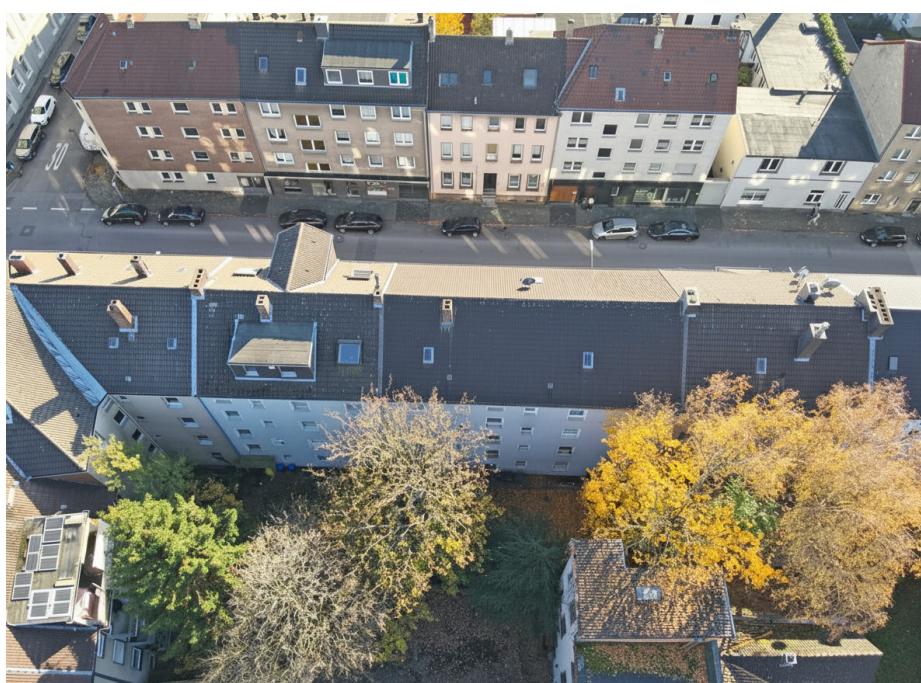
???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

?? ???????



???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

?? ???????



???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

?? ???????



???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

?? ???????



???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## ??? ????? ????????

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 Einspänner 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.

???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

#### NORMALE AUSSTATTUNG

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

????????? ?????????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

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.

???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

???????? ?????: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

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

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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