

Gelsenkirchen – Ückendorf

# Großes Mehrfamilienhaus in erstklassiger Wohnlage

????????? ??????????: 25075051



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

???? ??????: 925.000 EUR • ??????????: ca. 677,84 m<sup>2</sup> • ??????: 27 • ?????? ????: 1.065 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

???????? ??????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

????????? ??????????	25075051	????? ???????	925.000 EUR
?????????????	ca. 677,84 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	27		
????????????? ???	18	?????????	????????
?????????????		????????????????	
?????????????	7	?????????	WC ??????????????, ????????????
????? ??????????????	1984		
?????? ??????????????	8 x ???????		

???????? ??????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	123.60 kWh/m²a
??????????????	23.01.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1984
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



??????? ????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ?????????



# 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

??????? ???????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

?? ????????

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**

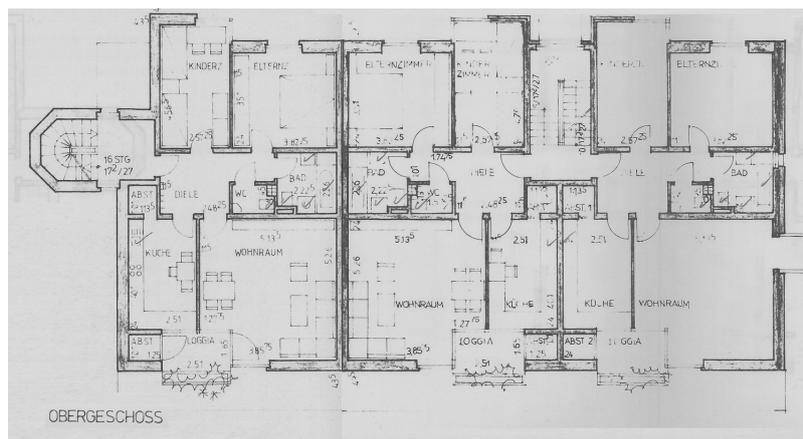
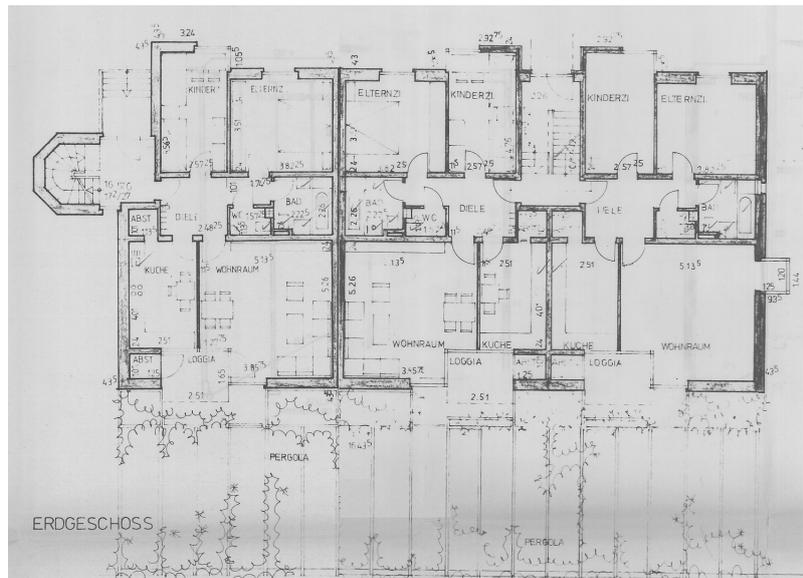
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

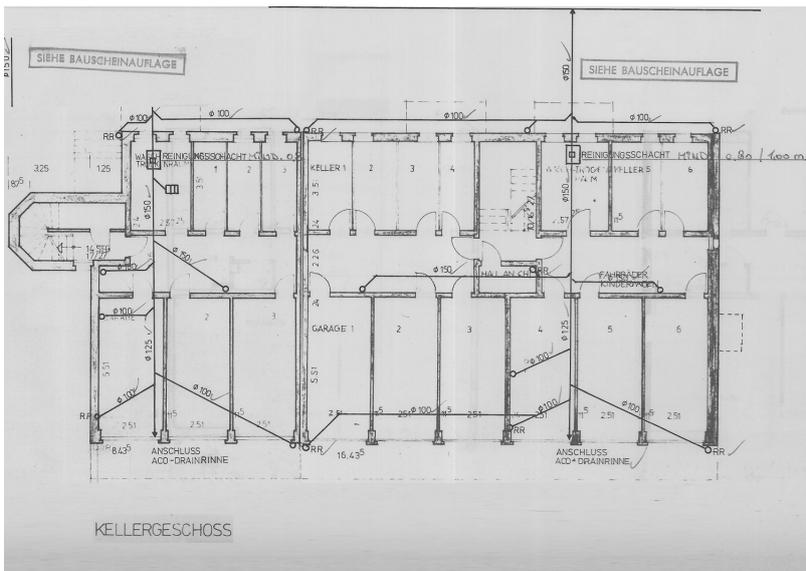
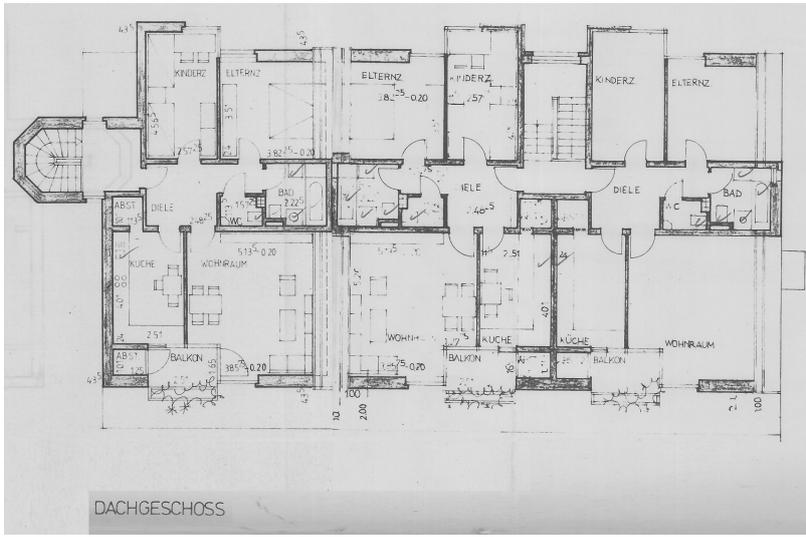
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

???????





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

??????? ????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Zwei solide Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten präsentieren sich auf einem ca. 1.000?m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in ruhiger Lage von Gelsenkirchen-Ückendorf. Die Wohnhäuser – ein Dreifamilienhaus und ein Sechsfamilienhaus im Ein- bzw. Zweispänner-Stil – verfügen über integrierte Garagen im Kellergeschoss (insgesamt 9 Stellplätze). Die verlinkerte Gebäudehülle, Satteldächer mit Betondachsteinen und doppelt verglaste Holzfenster stammen aus dem Baujahr, während die Gaszentralheizungen je Gebäude modernisiert wurden.

Die gut geschnittenen Wohnungen mit ca. 70?m<sup>2</sup> bis 78?m<sup>2</sup> Wohnfläche, größtenteils mit eigener Loggia, sind langfristig vermietet und erzielen aktuell rund 55.000?€ netto Kaltmiete pro Jahr. Helle Hausflure, gepflegte Kellerbereiche und eine zuverlässige Mieterschaft unterstreichen das solide Gesamtbild dieser Immobilie mit Entwicklungspotenzial.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

??????? ???????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

#### NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit braunen Betondachsteinen und Dämmung aus dem Baujahr
- Klinkerfassade mit Putzelementen
- Zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Laminat- und Fliesenböden
- Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Loggien außer im Dachgeschoss
- Kellerabstellräume
- Je Wohnung eine Garage

??????? ???????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße im Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf.

Das Wohnumfeld überzeugt durch eine angenehme, ruhige Wohnlage mit viel Grün. Parks und Naherholungsflächen wie der Rheinelbepark sowie das nahegelegene Lohrheidestadion in Wattenscheid bieten Raum für Freizeit und Erholung. Ückendorf gilt als aufstrebender Stadtteil und entwickelt sich zunehmend zu einem kreativen Quartier: Ateliers, kulturelle Einrichtungen und Initiativen rund um das Quartier Ückendorf verleihen dem Viertel ein modernes, lebendiges Flair.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 302 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie nach Bochum. Die Autobahn A40 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine optimale Vernetzung innerhalb des Ruhrgebiets. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Das Objekt vereint damit ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur in einem sich dynamisch entwickelnden Umfeld.

??????? ????????: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
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 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.

