

Gelsenkirchen - Beckhausen

Vermietete 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

Αριθμός ακινήτου: 26075023



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 148.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80,23 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

?? ??? ?????

???????? ????????	26075023
??????????	ca. 80,23 m ²
????????	3.5
?????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ????????????	1992

???? ???????	148.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????	??????????

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

???? ??????????	?????
????????????	29.04.2029
???????????????? ??????	
???	
???? ??????????	?????

????????????????	VERBRAUCH
??????????	
??????? ????????????	120.24 kWh/m²a
???????????	
?????????? ??????????????	D
??????????	
???? ?????????????	1992
????????? ?? ??	
????????????	
????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

Diese gepflegte und vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung bietet Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, in eine bereits bestehende Wohnimmobilie mit klassischer Raumaufteilung und angenehmer Wohnungsgröße zu investieren.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1992 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche. Insgesamt stehen 3,5 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer und einen Balkon mit ca. 5 m² Fläche, der einen geschützten privaten Außenbereich bietet.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über Gas. Der vorliegende Verbrauchsausweis weist die Energieeffizienzklasse D aus.

Die Wohnung ist bereits vermietet und eignet sich damit insbesondere für Käufer, die eine Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis suchen. Das monatliche Hausgeld beträgt 324 € inklusive Heizkosten und sorgt für eine gut nachvollziehbare Kostenstruktur.

Die gewachsene Wohnlage verbindet ein ruhiges Umfeld mit einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung, eine Bushaltestelle liegt nur rund 260 Meter entfernt. Auch Gelsenkirchen-Buer sowie die A2 sind gut erreichbar.

Eine solide Kapitalanlage mit ca. 80 m² Wohnfläche, Balkon, bestehendem Mietverhältnis und attraktiver Raumaufteilung.

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- **Klinkerfassade**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden**
- **Tageslichtbad**
- **Laminat- und Fliesenböden**
- **Gäste-WC**
- **Balkon**
- **eigene Garage**

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage im Gelsenkirchener Ortsteil Schaffrath. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vergleichsweise ruhigen Wohnstraßen aus. Viele Straßen innerhalb des Quartiers dienen überwiegend dem Anliegerverkehr, wodurch die Lage einen ruhigen und wohnlichen Charakter vermittelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage zusätzlich attraktiv für unterschiedliche Mietergruppen macht. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung verschiedene Grün- und Freiflächen. Besonders die nahegelegene Rungenberghalde sowie weitere Sport- und Grünanlagen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag. Die Nähe zum Stadtteil Buer ergänzt die gute Infrastruktur. Das Zentrum von Gelsenkirchen-Buer mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist gut erreichbar. Gleichzeitig besteht über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer eine gute Anbindung an die A2 und damit an das regionale und überregionale Straßennetz. Insgesamt verbindet die Lage ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens und einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtteile und Städte – attraktive Voraussetzungen auch im Hinblick auf eine langfristige Vermietbarkeit.

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26075023 - 45897 Gelsenkirchen - Beckhausen

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

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

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com