

Gelsenkirchen - Scholven

# Schicke Mehrfamilienhäuser mit Balkonen an der Stadtgrenze zu Gladbeck

VP azonosító: 26075012



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 657 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 27 • FÖLDTERÜLET: 1.027 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## Áttekintés

VP azonosító	26075012
Hasznos lakótér	ca. 657 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	27
Hálósobák	18
Fürdoszobák	9
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	6 x Garázs

Vételár	890.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.04.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Az ingatlan



VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven

## Az ingatlan

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

# 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

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## **Az elso benyomás**

Dieses von uns exklusiv angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1968 auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.000 m<sup>2</sup> errichtet und präsentiert sich nach fortlaufender Instandhaltung sowie einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2021 in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Gebäude umfasst insgesamt neun Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 660 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Geschosse. Alle Wohnungen sind 3,5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 68 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> und überzeugen durch durchdachte Grundrisse mit hellen, gut nutzbaren Räumen. Sechs der Einheiten verfügen über einen Balkon und bieten somit zusätzlichen Wohnkomfort. Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum zugeordnet.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Fernwärmeversorgung, die eine effiziente und nachhaltige Wärmebereitstellung gewährleistet. Das Dach wurde bereits im Jahr 2005 erneuert. Im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2021 wurden verschiedene bauliche und technische Maßnahmen umgesetzt, um das Objekt langfristig werthaltig und energetisch solide aufzustellen.

Auf dem hinter dem Haus liegenden Hof befinden sich sechs Garagen, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten und die Vermietbarkeit zusätzlich erhöhen.

Die jährlichen Mieteinnahmen inklusive der Garagen betragen laut Eigentümerangaben rund 49.416 EUR p.a. zuzüglich Nebenkosten. Mietminderungen oder Rückstände bestehen nicht.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und nachhaltig bewirtschaftete Wohnanlage mit stabilem Ertrag, solider Bausubstanz und attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal als langfristige Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Gelsenkirchen.

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## **Részletes felszereltség**

### **NORMALE AUSSTATTUNG**

- **Satteldach mit Betondachsteinen (2005)**
- **Fernwärme mit Warmwasserbereitung (2005)**
- **Flachheizkörper**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden**
- **Betontreppenhaus**
- **Klinkerfassade**
- **Laminat- und Fliesenböden**
- **Moderne Badezimmer**
- **Balkone**
- **6 Einzelgaragen**

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Immobilie befindet sich im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Gladbeck. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, vorwiegend wohngeprägte Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte des nördlichen Ruhrgebiets. Das Umfeld besteht überwiegend aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Grünflächen, die zu einem angenehmen Wohncharakter beitragen.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind sowohl in Gelsenkirchen als auch im nahegelegenen Gladbeck schnell erreichbar. Durch die Nähe zur Bundesstraße B224 und den Autobahnen A2 und A52 besteht eine sehr gute regionale Anbindung in Richtung Essen, Bottrop und Marl.**

**Die Umgebung bietet zudem verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Naherholungsgebiete, Sportanlagen und Grünzüge, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen. Insgesamt handelt es sich um eine solide, familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Position an der Stadtgrenze.**

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26075012 - 45896 Gelsenkirchen - Scholven**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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