

Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 13 Einheiten und 10 Garagen

VP azonosító: 25075028



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 560 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 32 • FÖLDTERÜLET: 879 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Áttekintés

VP azonosító	25075028
Hasznos lakótér	ca. 560 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	32
Hálósobák	19
Fürdoszobák	13
Építés éve	1952
Parkolási lehetőségek	10 x Garázs

Vételár	850.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.01.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	138.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## 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](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)



VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen**

## Az elso benyomás

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen, in gut erreichbarer Lage an einer stärker frequentierten Hauptverkehrsstraße. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, städtischen Struktur mit Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten. Durch die zentrale Lage bestehen kurze Wege in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Wattenscheid, Herne und Essen. Das Gebäude wurde im Jahr 1952 errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Auf drei Vollgeschossen befinden sich jeweils vier Wohnungen, ergänzt durch eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss. Der Dachraum bietet zudem Potenzial für den Ausbau weiterer Wohnflächen.

Die Grundrisse sind funktional und ansprechend gestaltet. In jedem Hauseingang liegen pro Etage zwei Wohnungen: Die äußeren Einheiten bestehen aus einem Zweizimmer-Apartment mit Flur, Bad, Wohnküche und Schlafzimmer, während die innenliegenden Wohnungen über ein zusätzliches Schlafzimmer verfügen. Das Gebäude ist mit einem klassischen Satteldach versehen, verfügt über zweifach verglaste Kunststoffenster und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Im hinter dem Haus gelegenen Hof stehen zehn Garagen zur Verfügung, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten und zur Mieteinnahme beitragen. Die jährlichen Gesamteinnahmen inklusive Garagen betragen derzeit rund 37.000 EUR. Angesichts der soliden Nachfrage und der bestehenden Mietverhältnisse besteht mittelfristig ein deutliches Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, laufend instand gehaltene Wohnanlage mit rund 559 m<sup>2</sup> Wohnfläche, guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und zusätzlicher Ausbaureserve im Dachgeschoss – eine interessante Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen.

VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Részletes felszereltség

### NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
- Dezentrale Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Putzfassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Tageslicht
- 10 Einzelgaragen im Hof



**VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen**

## Minden a helyszínról

Das Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig im südlichen Stadtteil Bulmke-Hüllen, unweit der Gelsenkirchener Altstadt. Neben der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist insbesondere die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen hervorzuheben: Über die Bundesstraßen und Hauptverkehrsachsen erreicht man in wenigen Fahrminuten die Auffahrten zur A42, A2 und A40. Diese bieten eine hervorragende Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets – etwa nach Essen, Bochum, Herne oder Dortmund – und machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Gewerbetreibende.

Trotz der Nähe zu den wichtigen Verkehrsadern bleibt das Umfeld überwiegend wohngeprägt. In der Nachbarschaft finden sich gepflegte Mehrfamilienhäuser, kleinere Gewerbebetriebe sowie Grünbereiche, die das Stadtbild auflockern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden, sodass eine gute städtische Infrastruktur gewährleistet ist.

**VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.1.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

VP azonosító: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## 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)