

Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Großes Mehrfamilienhaus mit kleinen Einheiten und 8 Garagen

VP azonosító: 25075033



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 824 m² • SZOBÁK: 43 • FÖLDTERÜLET: 822 m²

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

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

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Áttekintés

VP azonosító	25075033
Hasznos lakótér	ca. 824 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	43
Hálószobák	30
Fürdoszobák	15
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	8 x Garázs

Vételár	1.150.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	112.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	03.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Az ingatlan



VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Az ingatlan



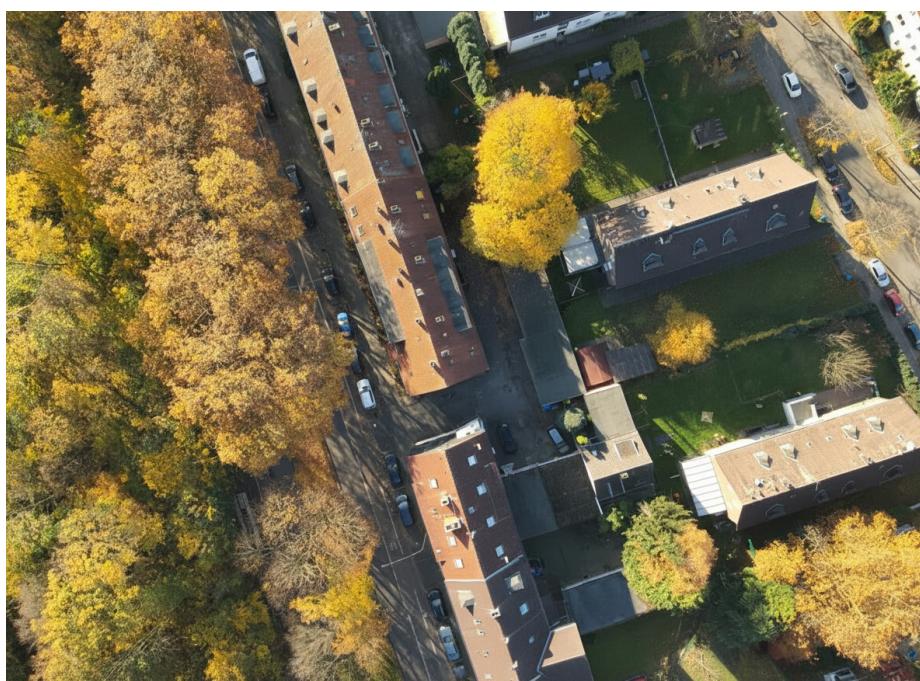
VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Az ingatlan



VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Az ingatlan



VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Az ingatlan



VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Az elso benyomás

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 Lage befindet sich zudem unmittelbar an der Grenze zu Wanne-Eickel und ermöglicht kurze Wege sowohl in die Gelsenkirchener Altstadt als auch in das benachbarte Herne.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Insgesamt stehen rund 824 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf 15 Wohnungen. Das Grundstück umfasst etwa 822 m². Zur Liegenschaft gehören zudem 8 Garagen, die zusätzliche Einnahmen generieren und das Angebot sinnvoll abrunden.

Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend im kompakten Segment zwischen 50 und 61 m² und sind damit besonders gut vermietbar. Die derzeitigen Nettomieten bewegen sich zwischen 5,40 EUR/m² und 6,40 EUR/m² und liegen deutlich unter dem lokal erzielbaren Niveau. Hier ergibt sich ein spürbares Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

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.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich aktuell auf etwa 62.000 EUR und bilden eine solide Ertragsbasis. Angesichts der marktgängigen Wohnungsgrößen und der moderaten Mietniveaus besteht ein attraktives Entwicklungspotenzial.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, kontinuierlich instand gehaltene Wohnanlage mit guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit, 8 Garagen und deutlichem Wertsteigerungspotenzial – eine interessante Kapitalanlage in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, nahe der Stadtgrenze zu Wanne-Eickel.

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Részletes felszereltség

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Große Gauben im Dachgeschoss
- Gaszentralheizung (2008) mit Flachheizkörpern
- dezentrale Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Klinker-/Putzfassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Tageslicht
- 8 Einzelgaragen

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen und liegt in einer angenehm belebten Wohnstraße mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Ergänzt wird das Umfeld durch kleinere Gewerbebetriebe und lokale Dienstleistungsangebote, die das Viertel funktional abrunden. Der Stadtteil befindet sich nordöstlich der Altstadt und grenzt unter anderem an die Bereiche Schalke und Bismarck.

Die Nahversorgung ist gut ausgeprägt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem bieten vereinzelte Grün- und Spielflächen im Quartier einen familienfreundlichen Ausgleich zum urbanen Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung ist solide. Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, sodass sowohl innerstädtische Ziele als auch benachbarte Stadtteile zügig erreicht werden können. Auch für Autofahrer bestehen funktionale Verbindungen zum regionalen Straßennetz, was insbesondere Pendlern zugutekommt. Trotz der guten Erschließung bleibt das Wohnumfeld vergleichsweise ruhig und bietet eine angenehme Wohnqualität.

Für Kapitalanleger wie auch Eigennutzer ergeben sich damit überzeugende Rahmenbedingungen: eine etablierte Wohnlage mit funktionaler Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial.

VP azonosító: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25075033 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével készült.

www.von-poll.com