

Gelsenkirchen – Altstadt

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit kleinen Einheiten und guter Nettomiete

VP azonosító: 25075061



www.von-poll.de

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 505 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 279 m²

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

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

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Áttekintés

VP azonosító	25075061
Hasznos lakótér	ca. 505 m²
Szobák	14
Hálósobák	12
Fürdoszobák	12
Építés éve	1975

Vételár	598.000 EUR
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.05.2023
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	109.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

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

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Altstadt. Das fünfgeschossige Flachdachgebäude umfasst insgesamt zwölf kompakte Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 39 m² und 44 m² sowie einer Gesamtwohnfläche von rund 505 m². Sieben der Wohnungen wurden in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Die letzten Neuvermietungen erfolgten zu einem marktgerechten Netto-Kaltmietpreis von 8,50 €/m².

Die derzeitige jährliche Netto-Kaltmiete beläuft sich auf ca. 41.500 €, was einem Durchschnittswert von 6,89 €/m² entspricht und somit weiteres Mietsteigerungspotenzial bietet. Die monatlichen Mieten der einzelnen Wohnungen liegen zwischen 248 € und 374 €. Aufgrund der kleinen Grundrisse sind die Einheiten besonders für Singles und Pendler attraktiv, was die Vermietbarkeit langfristig sichert.

Das Objekt ist laufend instand gehalten worden, zeigt jedoch stellenweise übliche Gebrauchsspuren und pflegerische Nachholbedarfe. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage bzw. vermutlich über Fernwärme.

Stellplätze oder Garagen sind nicht vorhanden. Der Eingangsbereich liegt im Erdgeschoss; ein kleiner Flur führt zum Mülltonnenabstellplatz, anschließend gelangt man eine halbe Etage höher zu den Wohnungseingängen.

Der Kaufpreis beträgt 598.000 € und ist provisionsfrei für den Käufer. Das Gebäude bietet durch seine zentrale Lage, die hohe Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten und das Mietsteigerungspotenzial eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Részletes felszereltség

NORMALE AUSSTATTUNG

- Flachdach
- Fernwärme mit Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Riemchenklinker-Fassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Innenliegende Badezimmer

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

Minden a helyszínról

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Altstadt von Gelsenkirchen. Das Gebäude liegt nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt und bietet damit eine sehr gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist geprägt von einer typischen innerstädtischen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten und Wohnhäusern.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar, und auch der Hauptbahnhof liegt in der Nähe. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen, insbesondere die A42 und A40, sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bochum und Herne schnell erreichbar.

Die Altstadt von Gelsenkirchen zählt zu den zentralen Wohnlagen der Stadt und bietet kurze Wege zu Behörden, Schulen und Freizeiteinrichtungen. In den letzten Jahren hat der Stadtteil durch verschiedene Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen an Attraktivität gewonnen.

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Aufgrund der zentralen Lage besteht eine stabile Mietnachfrage, sowohl von Singles und Paaren als auch von kleineren Familien.

Insgesamt handelt es sich um eine städtisch geprägte Wohnlage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und solider Vermietbarkeit. Die Immobilie profitiert insbesondere von ihrer zentrumsnahen Position, der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zu sämtlichen Versorgungseinrichtungen.

VP azonosító: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2023.

Endenergieverbrauch beträgt 109.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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 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: 25075061 - 45879 Gelsenkirchen – Altstadt

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com