

Gelsenkirchen – Ückendorf

Großes Mehrfamilienhaus in erstklassiger Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25075051

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEUTE 10.2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler

IMT 10/17: 3.000 Makler

GUT: 100, 12/21

www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 677,84 m²₂ • VANI: 27 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.065 m

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25075051
Superficie netta	ca. 677,84 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	27
Camere da letto	18
Bagni	7
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	8 x Garage

Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.01.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	123.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La proprietà

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

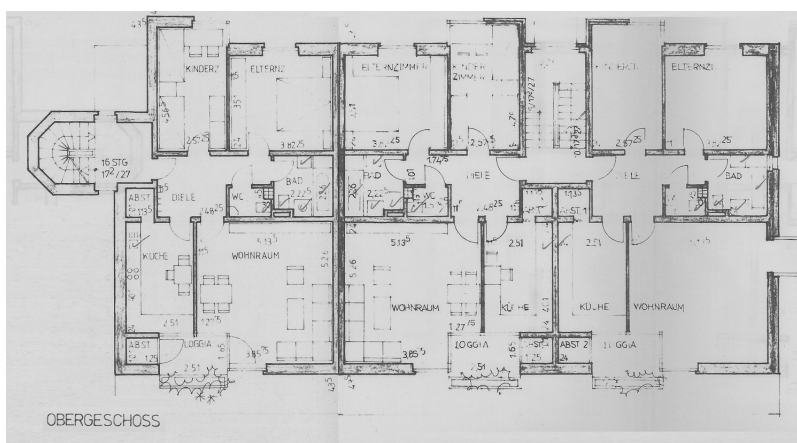
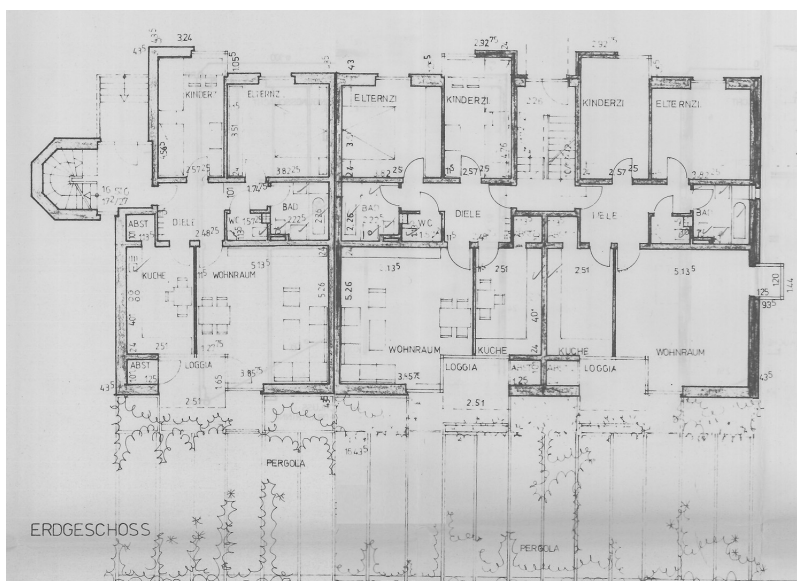
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

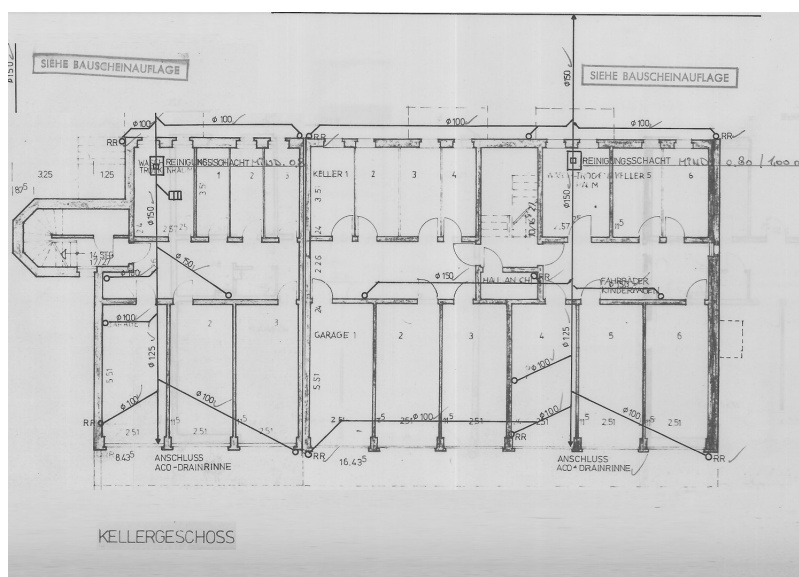
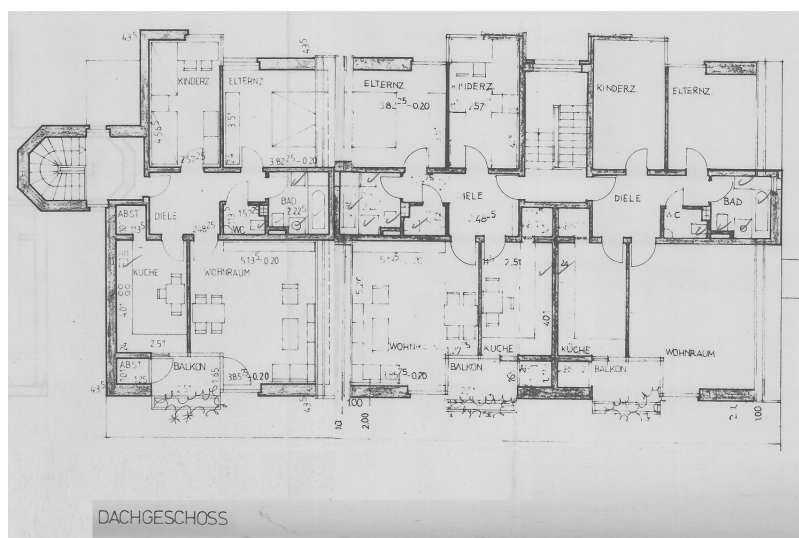
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Una prima impressione

Zwei solide Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten präsentieren sich auf einem ca. 1.000?m² großen Eigentumsgrundstück in ruhiger Lage von Gelsenkirchen-Ückendorf. Die Wohnhäuser – ein Dreifamilienhaus und ein Sechsfamilienhaus im Ein- bzw. Zweispänner-Stil – verfügen über integrierte Garagen im Kellergeschoss (insgesamt 9 Stellplätze). Die verlinkerte Gebäudehülle, Satteldächer mit Betondachsteinen und doppelt verglaste Holzfenster stammen aus dem Baujahr, während die Gaszentralheizungen je Gebäude modernisiert wurden.

Die gut geschnittenen Wohnungen mit ca. 70?m² bis 78?m² Wohnfläche, größtenteils mit eigener Loggia, sind langfristig vermietet und erzielen aktuell rund 55.000?€ netto Kaltmiete pro Jahr. Helle Hausflure, gepflegte Kellerbereiche und eine zuverlässige Mieterschaft unterstreichen das solide Gesamtbild dieser Immobilie mit Entwicklungspotenzial.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Dettagli dei servizi

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit braunen Betondachsteinen und Dämmung aus dem Baujahr
- Klinkerfassade mit Putzelementen
- Zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Laminat- und Fliesenböden
- Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Loggien außer im Dachgeschoss
- Kellerabstellräume
- Je Wohnung eine Garage

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße im Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf.

Das Wohnumfeld überzeugt durch eine angenehme, ruhige Wohnlage mit viel Grün. Parks und Naherholungsflächen wie der Rheinelbepark sowie das nahegelegene Lohrheidestadion in Wattenscheid bieten Raum für Freizeit und Erholung. Ückendorf gilt als aufstrebender Stadtteil und entwickelt sich zunehmend zu einem kreativen Quartier: Ateliers, kulturelle Einrichtungen und Initiativen rund um das Quartier Ückendorf verleihen dem Viertel ein modernes, lebendiges Flair.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 302 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie nach Bochum. Die Autobahn A40 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine optimale Vernetzung innerhalb des Ruhrgebiets. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Das Objekt vereint damit ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur in einem sich dynamisch entwickelnden Umfeld.

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 123.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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.

CODICE OGGETTO: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com