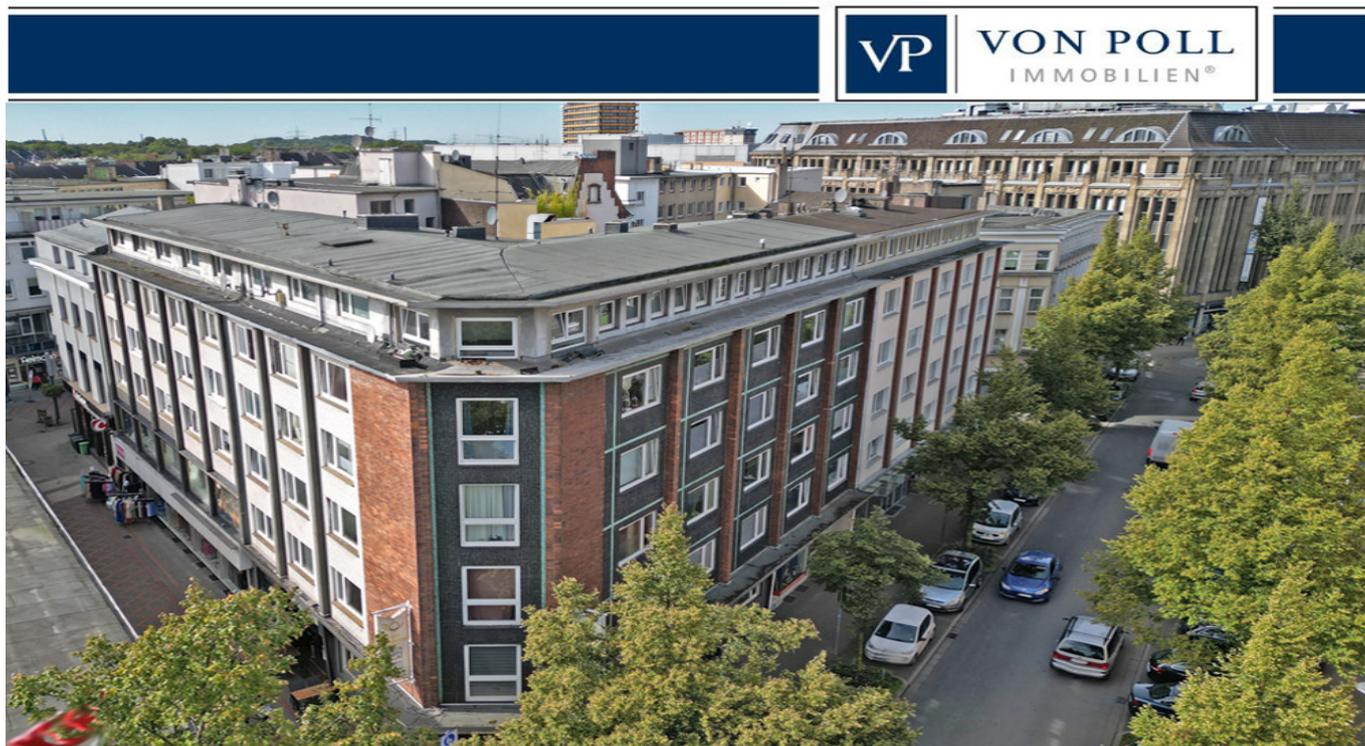


Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

# Rentables Wohn- und Geschäftshaus mit Appartments und größeren Wohnungen

Número da propriedade: 23075014



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

PREÇO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • ÁREA: ca. 1.988 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 67 • ÁREA DO TERRENO: 559 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23075014	Preço de compra	1.980.000 EUR
Área	ca. 1.988 m <sup>2</sup>	Natureza	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	67	Tipo de construção	Sólido
Quartos	43	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	38	Móveis	WC de hóspedes
Ano de construção	1960		

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	FERN	Classificação energética	D
Certificado Energético válido até	12.05.2033		
Aquecimento	Aquecimento urbano		

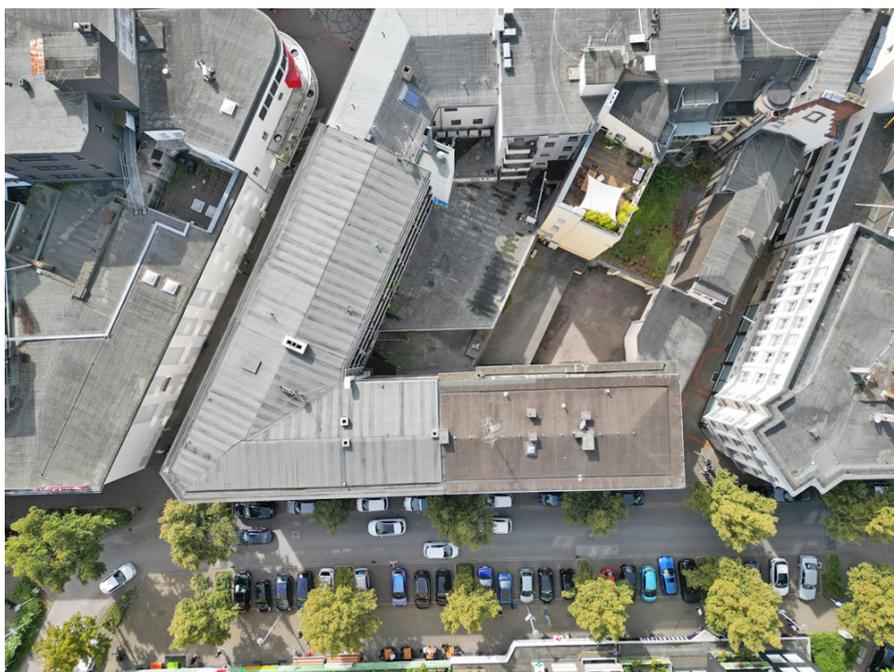
Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Uma primeira impressão

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein großes Wohn- und Geschäftshaus in unmittelbarer Nähe zur Gelsenkirchener Fußgängerzone. Die Immobilie besteht aus zwei Gebäuden auf einem Kaufgrundstück. Haus # 1 wird im Erd- und 1. Obergeschoss von einem Textilhandel genutzt. Zusätzlich zu diesen Räumlichkeiten gehören noch Lager- und Abstellraum im Kellergeschoss. In den 4 Etagen darüber finden sich je 5 kleine Apartment-Wohnungen. Haus # 2 verfügt über zwei Gewerbeeinheiten in Form einer verpachteten Gaststätte sowie einer kleineren Einheit, die an ein soziales Projekt vermietet ist. In den folgenden Geschossen finden sich je 3 Wohnungen sowie eine große Einheit in der 5. Etage. Die Nettokaltmiete bei Vollvermietung liegt bei ca. 134.000 EUR p.a. (aktuell: ca. 110.000 EUR p.a.). Für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen ausschließlich nach positiver Bonitätsauskunft erfolgen. Mit freundlichen Grüßen

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Detalhes do equipamento

Sorgenlose Ausstattung

- FERNWÄRMEHEIZUNG
- Flachdach (extrem flaches Satteldach)
- Betondecken
- Massives Treppenhaus
- Personenaufzug
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Tudo sobre a localização

Dieses markante Wohn - und Geschäftshaus befindet sich am Eingang zur Gelsenkirchener Fußgängerzone. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend - nicht zuletzt durch die Nähe zum Hauptbahnhof in 1 Minute fußläufiger Entfernung.

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergiebedarf beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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 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.

Número da propriedade: 23075014 - 45879 Gelsenkirchen / Altstadt – Gelsenkirchen - Altstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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