

Gelsenkirchen / Buer

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Gelsenkirchen-Buer – solide Kapitalanlage mit guter Mieterschaft

Número da propriedade: 25075023



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

PREÇO DE COMPRA: 500.000 EUR • ÁREA: ca. 299 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 17 • ÁREA DO TERRENO: 768 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

- 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: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 25075023        |
| Área                  | ca. 299 m²      |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 17              |
| Quartos               | 5               |
| Casas de banho        | 5               |
| Ano de construção     | 1949            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 500.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 535 m²                                                                |

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Remoto              |
| Certificado Energético válido até | 19.05.2032          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 110.80 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1949                              |

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## O imóvel





Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## O imóvel



Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine solide Bausubstanz, eine kontinuierliche Instandhaltung sowie eine modernisierte Ausstattung. Es umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von rund 298,5 Quadratmetern und steht auf einem etwa 768 Quadratmeter großen Grundstück.

Die Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten und bieten eine ausgewogene Mischung aus kleineren und größeren Einheiten. Diese Struktur sorgt für eine langfristig stabile Vermietungssituation. Die monatliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen beträgt derzeit 1.687 Euro, hinzu kommen Mieteinnahmen aus fünf Garagen, von denen vier zu jeweils 50 Euro und eine zu 45 Euro vermietet sind. Eine kleine Dachgeschosswohnung mit rund 20 Quadratmetern ist aktuell nicht vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich somit auf rund 22.560 Euro.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und weist keinen Renovierungsstau auf. Es wird von einer guten und zuverlässigen Mieterschaft bewohnt und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial dar.

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Detalhes do equipamento

NORMALE AUSSTATTUNG (in 2021 zuletzt modernisiert)

- Voll unterkellert
- Fernwärme-Zentralheizung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Satteldach mit Beton-Dachsteinen
- Teilweise erneuerte Innentüren
- Gepflegter Gartenanteil mit Rasenfläche und Spielmöglichkeit
- Kein Renovierungsstau
- Gute und zuverlässige Mieterschaft
- Erschließungsbeitragsfrei
- Keine Baulasten oder Altlasten bekannt
- Lastenfrei gemäß Grundbuch Abteilung II

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen, gepflegten Wohnlage im Zentrum von Gelsenkirchen?Buer. In unmittelbarer Umgebung finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants – bequem innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Dies gewährleistet eine hohe Wohnqualität sowohl im Alltag als auch für eine langfristige Vermietungsperspektive.

Öffentliche Verkehrsmittel sind gut angebunden: Busse sowie Straßen- bzw. Stadtbahnlinien bieten eine schnelle Anbindung an das umliegende Ruhrgebiet. Eine Autobahnanbindung in Richtung A2 und A52 ist ebenfalls zügig erreichbar, was die Lage auch für Pendler interessant macht.

[de.wikipedia.org](https://de.wikipedia.org)

+1

Die Wohnstraße selbst ist vorwiegend geprägt von Wohnhäusern in guter Substanz, mit niedriger Verkehrsbelastung und hohem Anteil an Grün- und Gartenflächen – ideal für Familien oder wie in Ihrem Fall zur Anlage mit solider Mieterschaft. Die ruhige Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorteile zentraler Erreichbarkeit mit einer angenehmen Wohnumgebung – ein klarer Pluspunkt für das angebotene Mehrfamilienhaus.

Die Verkehrsanbindung des Standorts ist hervorragend. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A52 und A2 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Für Pendler ist der Bahnhof Gelsenkirchen-Buer Nord nur wenige Minuten entfernt, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in die Metropolregion Rhein-Ruhr bestehen. Darüber hinaus sorgt das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz mit Straßenbahnen und Bussen für eine optimale Anbindung an die Gelsenkirchener Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile.

Die Kombination aus einer ruhigen Wohnlage und einer ausgezeichneten verkehrstechnischen Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für verschiedene Lebens- und Arbeitsbedürfnisse.

Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 110.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

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.



Número da propriedade: 25075023 - 45894 Gelsenkirchen / Buer

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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