

Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit rund 981 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Ausbaupotenzial

*Número da propriedade: 25075032*



**PREÇO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • ÁREA: ca. 981 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 26 • ÁREA DO TERRENO: 558 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

- **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: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25075032	Preço de compra	1.300.000 EUR
Área	ca. 981 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	26	Tipo de construção	Sólido
Quartos	13		
Casas de banho	13		
Ano de construção	1953		

Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	167.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.03.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## Uma primeira impressão

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 zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Gelsenkirchener Innenstadt und bietet zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Wattenscheid, Herne und Essen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1953 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Insgesamt stehen rund 981 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf unterschiedliche Wohnungsgrößen. Das Grundstück umfasst etwa 558 m<sup>2</sup>. Der Dachraum oberhalb der bestehenden Dachgeschosswohnung bietet weiteres Potenzial für zusätzliche Wohnflächen.

Die Wohnungsgrößen variieren und liegen zwischen 53,4 m<sup>2</sup> und 95,1 m<sup>2</sup>. Ein Hauseingang ist als Einspänner ausgeführt und verfügt über jeweils eine Wohnung pro Etage; der zweite Hauseingang ist als Zweispänner angelegt und bietet pro Etage zwei Wohneinheiten. Die Dachgeschosswohnung zeichnet sich zudem durch eine großzügige XXL-Gaube aus, die ein außergewöhnlich helles und offenes Wohnambiente ermöglicht.

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.

Stellplätze oder Garagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf etwa 66.000 EUR und bilden eine stabile Ertragsbasis. Aufgrund der soliden Nachfrage im Quartier besteht mittelfristig weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnanlage als gepflegtes, kontinuierlich instand gehaltenes Investmentobjekt mit guter Infrastruktur, nachhaltiger Vermietbarkeit, einer attraktiven Dachgeschosswohnung und zusätzlichem Ausbaupotenzial – eine interessante Kapitalanlage in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen.

**Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## **Detalhes do equipamento**

### **NORMALE AUSSTATTUNG**

- **Satteldach mit Betondachsteinen**
- **Gaszentralheizung (1991) mit Flachheizkörpern**
- **dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster**
- **Putzfassade**
- **XXL-Gaube im Dachgeschoss**
- **Gemeinschaftsgarten**

**Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie liegt im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen an einer größeren, gut frequentierten Durchgangsstraße, die überwiegend von mehrgeschossiger Wohnbebauung gesäumt wird. Ergänzende kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe prägen das urbane Umfeld und sorgen für eine lebendige, städtische Atmosphäre.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist ausgesprochen komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte und verschiedene Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar. Grün- und Erholungsflächen in der näheren Umgebung bieten einen willkommenen Ausgleich zum städtischen Umfeld.

Durch die Lage an einer bedeutenden Verkehrsachse bestehen sehr gute Anbindungen sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an das regionale Straßennetz. Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen schnelle Verbindungen in die Gelsenkirchener Innenstadt und benachbarte Stadtteile. Für Autofahrer sind die umliegenden Verkehrsadern zügig erreichbar, was insbesondere Pendlern zugutekommt.

Insgesamt bietet die Lage eine solide Grundlage sowohl für Eigennutzer, die eine gut angebundene Stadtlage schätzen, als auch für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltig nachgefragte Wohnadresse in einem gewachsenen Quartier setzen möchten.

**Número da propriedade: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## **Outras informações**

**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: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen**

## **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)**