

Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Großes Mehrfamilienhaus mit kleinen Einheiten und 8 Garagen

Número da propriedade: 25075033



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Gelsenkirchen

★ ★ ★ ★ ★  
Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

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

PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 824 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 43 • ÁREA DO TERRENO: 822 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25075033 - 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: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	25075033	Preço de compra	1.150.000 EUR
Área	ca. 824 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	43		
Quartos	30		
Casas de banho	15		
Ano de construção	1963		
Tipo de estacionamento	8 x Garagem	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.06.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## O imóvel



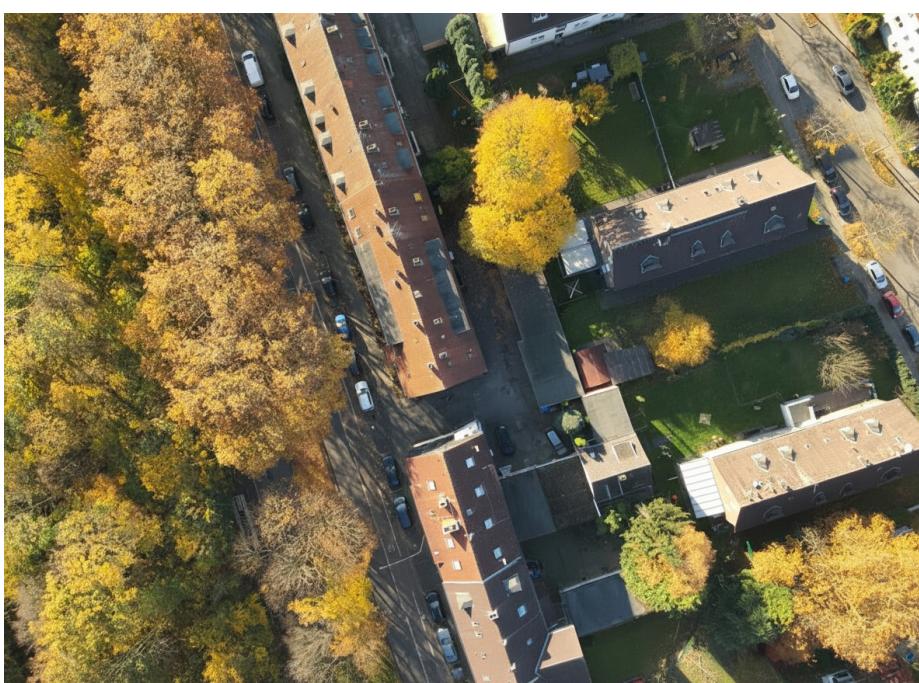
Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## O imóvel



Número da propriedade: 25075033 - 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 Lage befindet sich zudem unmittelbar an der Grenze zu Wanne-Eickel und ermöglicht kurze Wege sowohl in die Gelsenkirchener Altstadt als auch in das benachbarte Herne.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Insgesamt stehen rund 824 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf 15 Wohnungen. Das Grundstück umfasst etwa 822 m<sup>2</sup>. Zur Liegenschaft gehören zudem 8 Garagen, die zusätzliche Einnahmen generieren und das Angebot sinnvoll abrunden.

Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend im kompakten Segment zwischen 50 und 61 m<sup>2</sup> und sind damit besonders gut vermietbar. Die derzeitigen Nettomieten bewegen sich zwischen 5,40 EUR/m<sup>2</sup> und 6,40 EUR/m<sup>2</sup> und liegen deutlich unter dem lokal erzielbaren Niveau. Hier ergibt sich ein spürbares Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

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.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich aktuell auf etwa 62.000 EUR und bilden eine solide Ertragsbasis. Angesichts der marktgängigen Wohnungsgrößen und der moderaten Mietniveaus besteht ein attraktives Entwicklungspotenzial.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, kontinuierlich instand gehaltene Wohnanlage mit guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit, 8 Garagen und deutlichem Wertsteigerungspotenzial – eine interessante Kapitalanlage in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, nahe der Stadtgrenze zu Wanne-Eickel.

Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Detalhes do equipamento

### NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Große Gauben im Dachgeschoss
- Gaszentralheizung (2008) mit Flachheizkörpern
- dezentrale Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Klinker-/Putzfassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Tageslicht
- 8 Einzelgaragen

Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen und liegt in einer angenehm belebten Wohnstraße mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Ergänzt wird das Umfeld durch kleinere Gewerbebetriebe und lokale Dienstleistungsangebote, die das Viertel funktional abrunden. Der Stadtteil befindet sich nordöstlich der Altstadt und grenzt unter anderem an die Bereiche Schalke und Bismarck.

Die Nahversorgung ist gut ausgeprägt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem bieten vereinzelte Grün- und Spielflächen im Quartier einen familienfreundlichen Ausgleich zum urbanen Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung ist solide. Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, sodass sowohl innerstädtische Ziele als auch benachbarte Stadtteile zügig erreicht werden können. Auch für Autofahrer bestehen funktionale Verbindungen zum regionalen Straßennetz, was insbesondere Pendlern zugutekommt. Trotz der guten Erschließung bleibt das Wohnumfeld vergleichsweise ruhig und bietet eine angenehme Wohnqualität.

Für Kapitalanleger wie auch Eigennutzer ergeben sich damit überzeugende Rahmenbedingungen: eine etablierte Wohnlage mit funktionaler Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Número da propriedade: 25075033 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25075033 - 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)