

Gelsenkirchen – Schalke

# Solides Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und 17 Garagen in zentraler Lage

*Número da propriedade: 25075034*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.320.000 EUR • ÁREA: ca. 895 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 32 • ÁREA DO TERRENO: 1.161 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

- 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: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	25075034	Preço de compra	1.320.000 EUR
Área	ca. 895 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	32		
Quartos	19		
Casas de banho	13		
Ano de construção	1954		
Tipo de estacionamento	16 x Garagem	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	95.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.06.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## O imóvel



Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## O imóvel



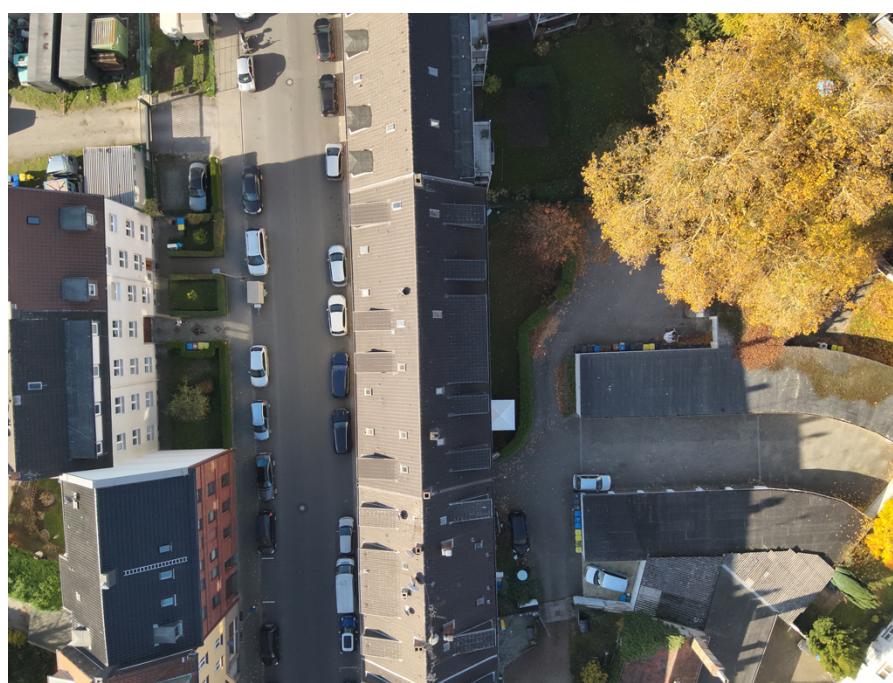
Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## O imóvel



Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## O imóvel



Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## O imóvel



Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Schalke, in zentraler Lage nahe einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße. Die Wilhelminenstraße verläuft als Parallelstraße zur Hauptachse und bietet damit eine gute Erreichbarkeit bei zugleich etwas zurückgesetzter Lage. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, urbanen Struktur mit Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten. Die zentrale Lage innerhalb von Schalke ermöglicht kurze Wege in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Wattenscheid, Herne und Essen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1954 errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Insgesamt umfasst das Objekt 13 Wohneinheiten, verteilt auf vier Etagen: Hochparterre, zwei Obergeschosse sowie ein vollständig und ordentlich ausgebautes Dachgeschoss. Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 895 m<sup>2</sup>. Das Grundstück misst 1.161 m<sup>2</sup> und bietet im hinteren Bereich eine großzügige Hoffläche.

Die Wohnungen sind funktional geschnitten und entsprechen einer für das Baujahr typischen, soliden Grundrissgestaltung. Aufgrund ihrer kompakten Struktur und der guten Raumaufteilung sind sie langfristig gut vermietbar.

Das Gebäude ist mit einem klassischen Satteldach ausgestattet und verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996, während die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer erfolgt.

Im rückwärtigen Hof stehen insgesamt 17 Garagen zur Verfügung, die das Angebot sinnvoll ergänzen und zu den laufenden Einnahmen beitragen.

Die jährlichen Gesamteinnahmen inklusive Garagen belaufen sich derzeit auf rund 71.000 EUR. Dies entspricht einer durchschnittlichen Miete von etwa 5,70 EUR je m<sup>2</sup> und bietet angesichts der Marktsituation weiterhin Entwicklungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Die Wohnanlage bietet rund 895 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein großes Grundstück, eine solide Bausubstanz und stabile Vermietbarkeit. Insgesamt handelt es sich um eine interessante Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Schalke.

Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## Detalhes do equipamento

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Gaszentralheizung (1996) mit Flachheizkörpern
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Putzfassade
- 2 separate Eingänge
- Dachgeschoss ausgebaut
- Gauben im Dachgeschoss
- voll unterkellert
- 17 Einzelgaragen

Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem lebhaften und gut angebundenen Wohn- und Geschäftsgebiet des Stadtteils Schalke. Die Straße ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern – eine Umgebung, die sowohl Wohnen als auch Gewerbe sinnvoll miteinander verbindet.

Die unmittelbare Infrastruktur überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie öffentliche Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sorgt für eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Auch die verkehrstechnische Erschließung ist vorteilhaft: Das städtische Straßennetz lässt sich unkompliziert nutzen, was sowohl für Bewohner als auch für Mieter mit Pendelverkehr von Bedeutung ist. Parkmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden, wobei Hauptstraßenlage mit entsprechendem Verkehrsaufkommen einhergehen kann.

Das Umfeld spricht sowohl Eigennutzer an, die Wert auf kurze Wege legen, als auch Kapitalanleger, die auf eine stabile Vermietung setzen möchten. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus städtischer Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und Nutzungsmöglichkeit.

Número da propriedade: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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: 25075034 - 45881 Gelsenkirchen – Schalke

## 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)