

Gelsenkirchen - Resse

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und fünf Garagen in Gelsenkirchen-Resse

*Número da propriedade: 25075035*



**PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • ÁREA: ca. 487 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 590 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse**

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

Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |   |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25075035               | Preço de compra             | 780.000 EUR   |
| Área                  | ca. 487 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               | 15                     | Modernização / Reciclagem   | 2018  |
| Quartos               | 8                      | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho        | 8                      | Área útil                   | ca. 596 m <sup>2</sup>  |
| Ano de construção     | 1967                   | Móveis                      | Varanda   |

Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 135.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 08.10.2026          | Classificação energética                                 | E                           |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1967                        |

Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

## O imóvel



Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

## O imóvel



Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

## 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: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



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**

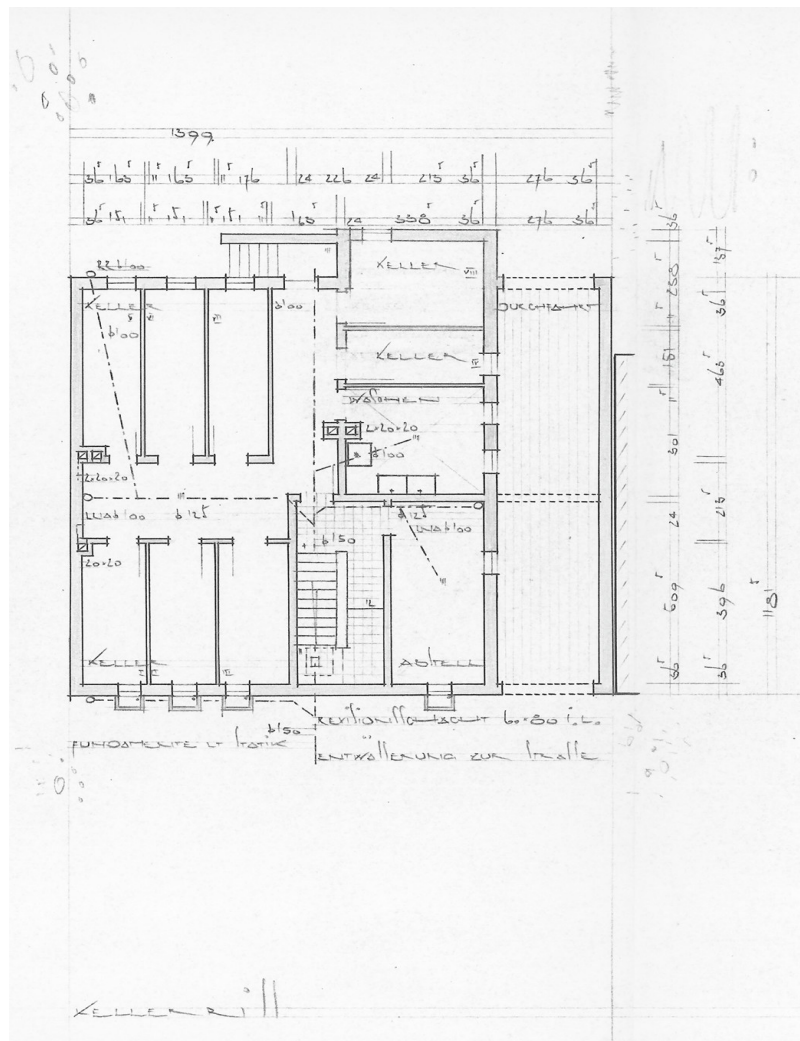
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse**

## Uma primeira impressão

Bei diesem gepflegten Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein im Jahr 1962 in solider Massivbauweise errichtetes, viergeschossiges Wohngebäude in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Resse. Die Liegenschaft befindet sich auf einem rund 590 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück.

Die Immobilie umfasst acht Wohneinheiten mit einer insgesamt vermietbaren Wohnfläche von ca. 487 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus stehen fünf Garagen zur Verfügung, die bequem über eine Tordurchfahrt im Erdgeschoss erreichbar sind.

Derzeit wird eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 38.000,00 EUR erzielt. Mit Ausnahme einer kleinen Wohnung im Erdgeschoss sind alle Einheiten vermietet.

Sechs der Wohnungen verfügen über einen Balkon mit Südausrichtung, wodurch die Wohnungen eine angenehme Belichtung und Wohnqualität erhalten. Die Grundrisse sind durchdacht geschnitten und verteilen sich überwiegend auf 2,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine kompakte 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup>. Alle Etagen sind als Vollgeschosse ohne Dachschrägen ausgeführt und bieten somit eine optimale Raumausnutzung.

Die gepflegte Fassade, die ca. 2010 erneuerte Haustüranlage sowie moderne, bodentiefe Fensteranlagen unterstreichen den ansprechenden Gesamteindruck des Gebäudes. Auch der Hauseingangsbereich sowie das freundlich gestaltete, lichtdurchflutete Treppenhaus vermitteln einen sehr gepflegten Eindruck.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial – beispielsweise für zusätzlichen Wohnraum oder zur Wertsteigerung.

### Fazit:

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine nachhaltige und werthaltige Investition suchen. Der gepflegte Zustand, die gute Vermietbarkeit, das Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss sowie die attraktive Lage machen dieses Mehrfamilienhaus zu einem soliden Investment mit Perspektive.

**Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse**

## **Detalhes do equipamento**

**Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise mit Betongeschossdecken errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Haustüranlage wurde etwa im Jahr 2010 erneuert und mit bodentiefen Fenstern in moderner Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgestattet. Sechs der acht Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Erdgeschosswohnung bietet zusätzlich eine Terrasse mit Gartenanteil.**

**Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, deren Baujahr laut Energieausweis etwa 2006 ist. Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2010 modernisiert und sind zweifach verglast. Die Badezimmer befinden sich größtenteils im Originalzustand, wurden jedoch teilweise modernisiert.**

**Der Eingangsbereich sowie das Treppenhaus sind gepflegt, hell und freundlich gestaltet, unterstützt durch großzügige Fensteranlagen. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder andere Nutzungsmöglichkeiten. Zur Immobilie gehören fünf Garagenstellplätze, die bequem über eine Zufahrt durch das Gebäude erreichbar sind. Diverse laufende Instandhaltungsmaßnahmen und Anstriche wurden regelmäßig durchgeführt und tragen zum insgesamt positiven Gesamteindruck der Immobilie bei.**

**Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse**

## **Tudo sobre a localização**

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im grünen Stadtteil Gelsenkirchen-Resse. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wäldern und Wiesen und bietet eine hohe Lebensqualität mit ländlichem Flair und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Stadtzentren.

Resse verfügt über eine gewachsene Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Auch verkehrstechnisch ist der Stadtteil sehr gut erschlossen. Mehrere Buslinien, darunter die Linien 244 und 249, verbinden Resse mit den Gelsenkirchener Stadtteilen Buer, Beckhausen sowie mit der Nachbarstadt Recklinghausen.

Für den Individualverkehr bieten gut ausgebaute Kreis- und Verbindungsstraßen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Herten, Herne und Marl. Die in unmittelbarer Nähe verlaufende Autobahn A2 sorgt zudem für eine komfortable Erreichbarkeit des gesamten Ruhrgebiets und darüber hinaus – ideal für Berufspendler.

### **Fazit:**

Gelsenkirchen-Resse vereint naturnahes Wohnen, eine familienfreundliche Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und solidem Entwicklungspotenzial, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Número da propriedade: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse**

## **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: 25075035 - 45892 Gelsenkirchen - Resse**

## **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)**