

Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Attraktives Mehrfamilienhaus mit rund 981 m² Wohnfläche und Ausbaupotenzial

Property ID: 25075032



PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 981 m² • ROOMS: 26 • LAND AREA: 558 m²

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

At a glance

Property ID	25075032	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 981 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	26	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	13	Construction method	Solid
Bathrooms	13		
Year of construction	1953		

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.03.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	167.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

The property



Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

The property



Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

The property



Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

The property



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

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

The property



Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

A first impression

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 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf unterschiedliche Wohnungsgrößen. Das Grundstück umfasst etwa 558 m². Der Dachraum oberhalb der bestehenden Dachgeschosswohnung bietet weiteres Potenzial für zusätzliche Wohnflächen.

Die Wohnungsgrößen variieren und liegen zwischen 53,4 m² und 95,1 m². 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 68.000 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.

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Details of amenities

NORMALE AUSSTATTUNG

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

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

All about the location

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.

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Other information

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.

Property ID: 25075032 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com