

Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 13 Einheiten und 10 Garagen

Número da propriedade: 25075028



PREÇO DE COMPRA: 760.000 EUR • ÁREA: ca. 560 m² • QUARTOS: 32 • ÁREA DO TERRENO: 879 m²

Número da propriedade: 25075028 - 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: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Numa vista geral

Número da propriedade	25075028
Área	ca. 560 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	32
Quartos	19
Casas de banho	13
Ano de construção	1952
Tipo de estacionamento	10 x Garagem

Preço de compra	760.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	05.01.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	138.40 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

O imóvel



Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

O imóvel



Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

O imóvel



Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

O imóvel



Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Uma primeira impressão

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen, in gut erreichbarer Lage an einer stärker frequentierten Hauptverkehrsstraße. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, städtischen Struktur mit Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten. Durch die zentrale Lage bestehen kurze Wege in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Wattenscheid, Herne und Essen. Das Gebäude wurde im Jahr 1952 errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Es verfügt über zwei separate Hauseingänge und ist vollständig unterkellert. Auf drei Vollgeschossen befinden sich jeweils vier Wohnungen, ergänzt durch eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss des linken Hauses. Der Dachraum bietet zudem Potenzial für den Ausbau weiterer Wohnflächen.

Die Grundrisse sind funktional und ansprechend gestaltet. In jedem Hauseingang liegen pro Etage zwei Wohnungen: Die äußeren Einheiten bestehen aus einem Zweizimmer-Apartment mit Flur, Bad, Wohnküche und Schlafzimmer, während die innenliegenden Wohnungen über ein zusätzliches Schlafzimmer verfügen. Das Gebäude ist mit einem klassischen Satteldach versehen, verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Im hinter dem Haus gelegenen Hof stehen zehn Garagen zur Verfügung, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten und zur Mieteinnahme beitragen.

Die jährlichen Gesamteinnahmen inklusive Garagen betragen derzeit rund 53.000 EUR. Angesichts der soliden Nachfrage und der bestehenden Mietverhältnisse besteht mittelfristig ein deutliches Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, laufend instand gehaltene Wohnanlage mit rund 559 m² Wohnfläche, guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und zusätzlicher Ausbaureserve im Dachgeschoss – eine interessante Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive in gefragter Lage von Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen.

Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Detalhes do equipamento

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
- Dezentrale Warmwasserbereitung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster tlw. mit Rollläden
- Betontreppenhaus
- Putzfassade
- Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Tageslicht
- 10 Einzelgaragen im Hof

Número da propriedade: 25075028 - 45888 Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen

Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig im südlichen Stadtteil Bulmke-Hüllen, unweit der Gelsenkirchener Altstadt. Neben der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist insbesondere die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen hervorzuheben: Über die Bundesstraßen und Hauptverkehrsachsen erreicht man in wenigen Fahrminuten die Auffahrten zur A42, A2 und A40. Diese bieten eine hervorragende Verbindung in alle Richtungen des Ruhrgebiets – etwa nach Essen, Bochum, Herne oder Dortmund – und machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Gewerbetreibende.

Trotz der Nähe zu den wichtigen Verkehrsadern bleibt das Umfeld überwiegend wohngeprägt. In der Nachbarschaft finden sich gepflegte Mehrfamilienhäuser, kleinere Gewerbebetriebe sowie Grünbereiche, die das Stadtbild auflockern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden, sodass eine gute städtische Infrastruktur gewährleistet ist.

Número da propriedade: 25075028 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25075028 - 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com