Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Großes Mehrfamilienhaus mit hohem Renditepotenzial

Objektnummer: 25075019



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 900 m² • ZIMMER: 23 • GRUNDSTÜCK: 678 m²

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Auf einen Blick

Objektnummer	25075019
Wohnfläche	ca. 900 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	23
Schlafzimmer	14
Badezimmer	11
Baujahr	1952
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

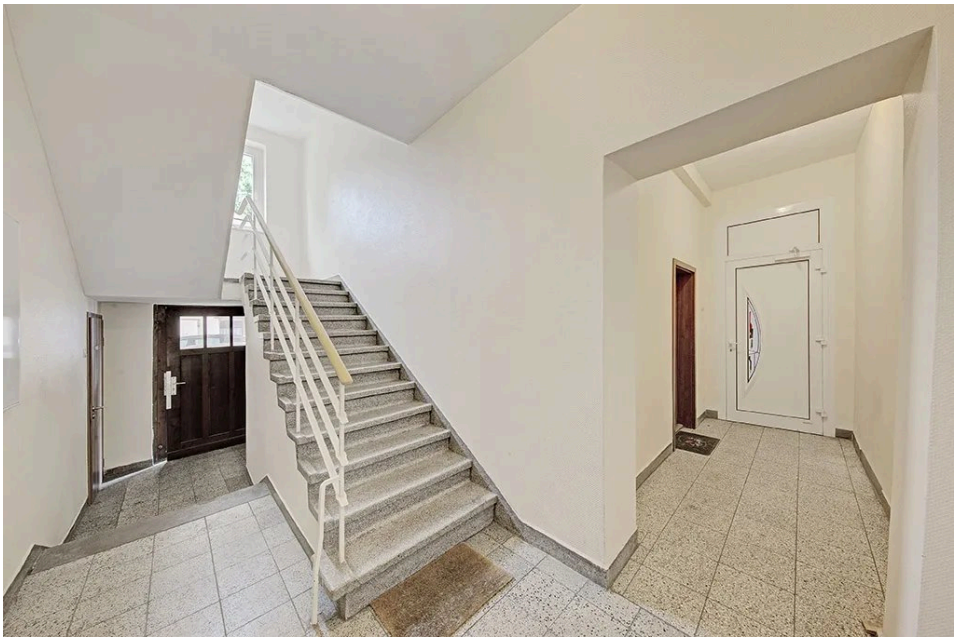
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119.53 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

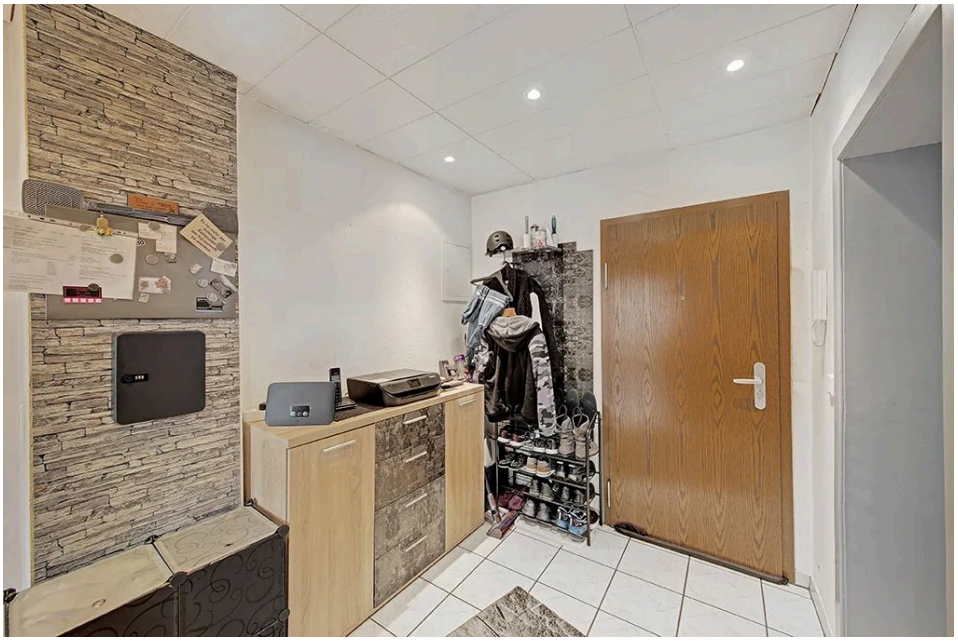
Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie

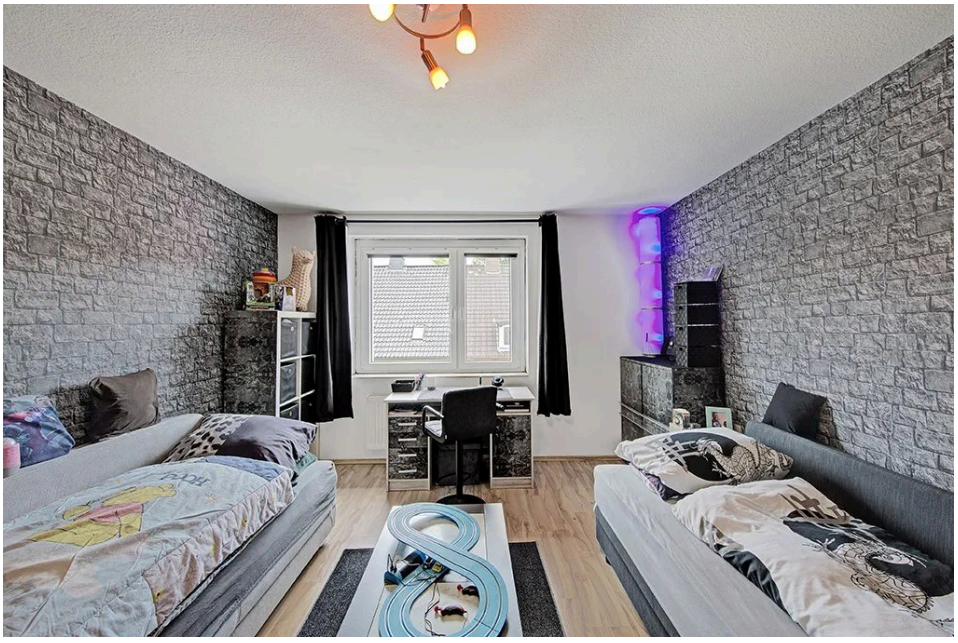




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

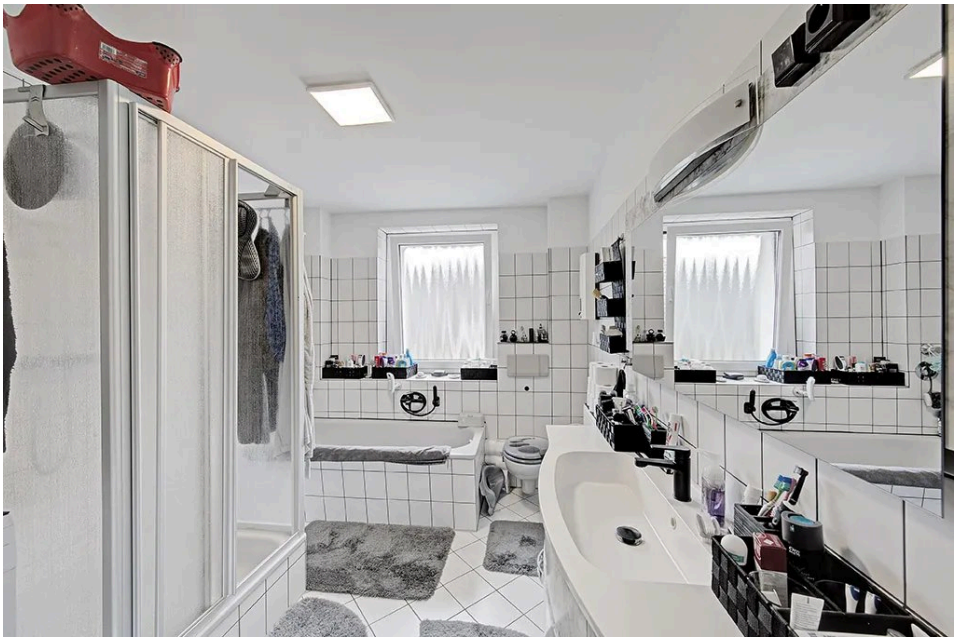
Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie

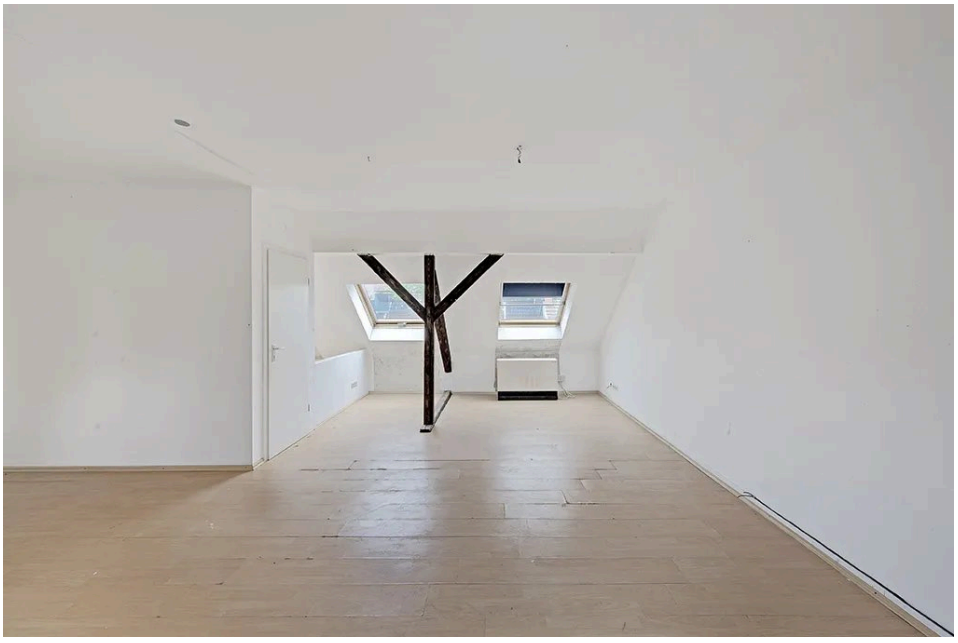




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

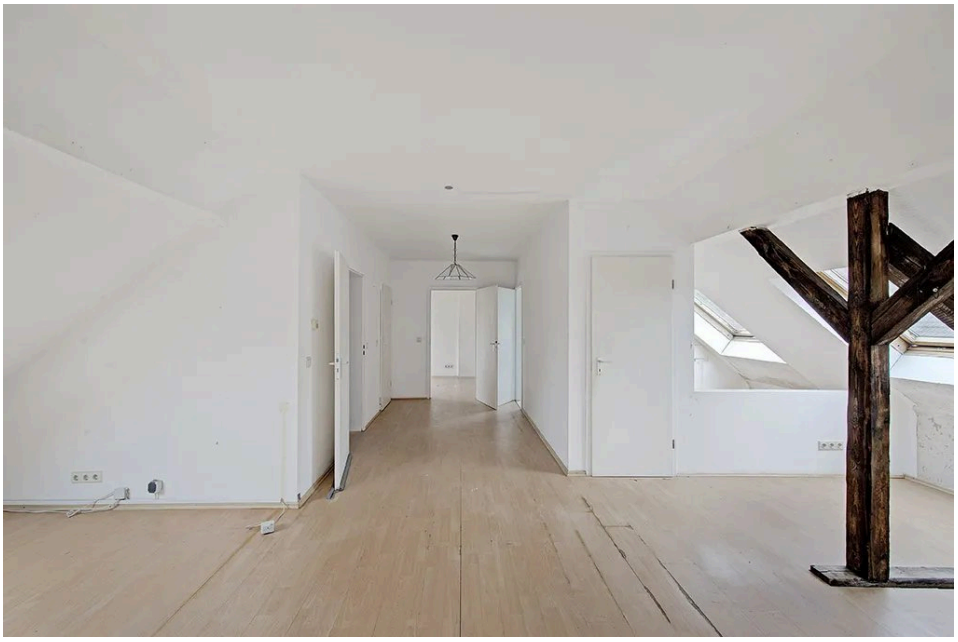
Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

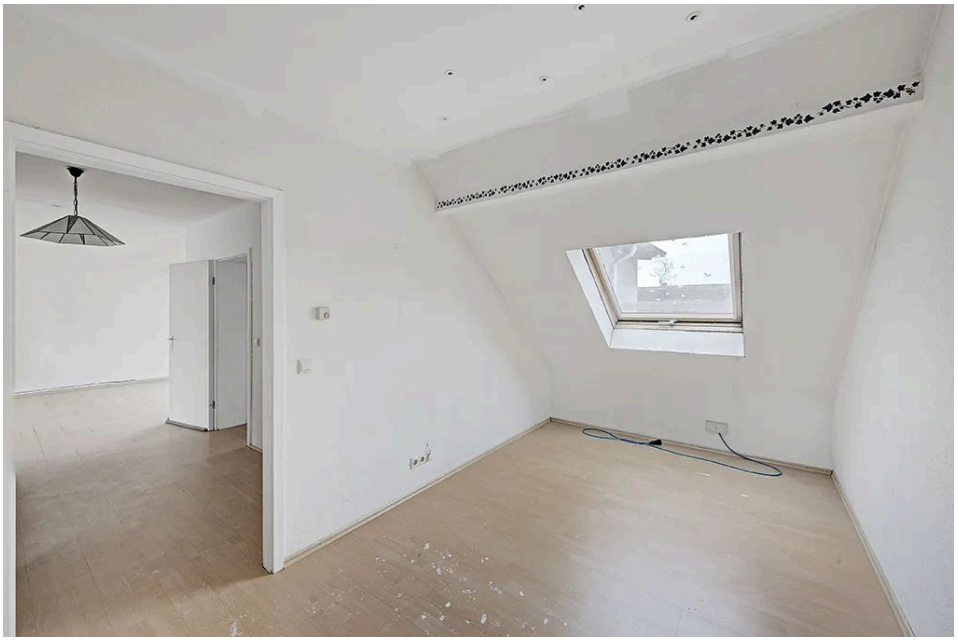
Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

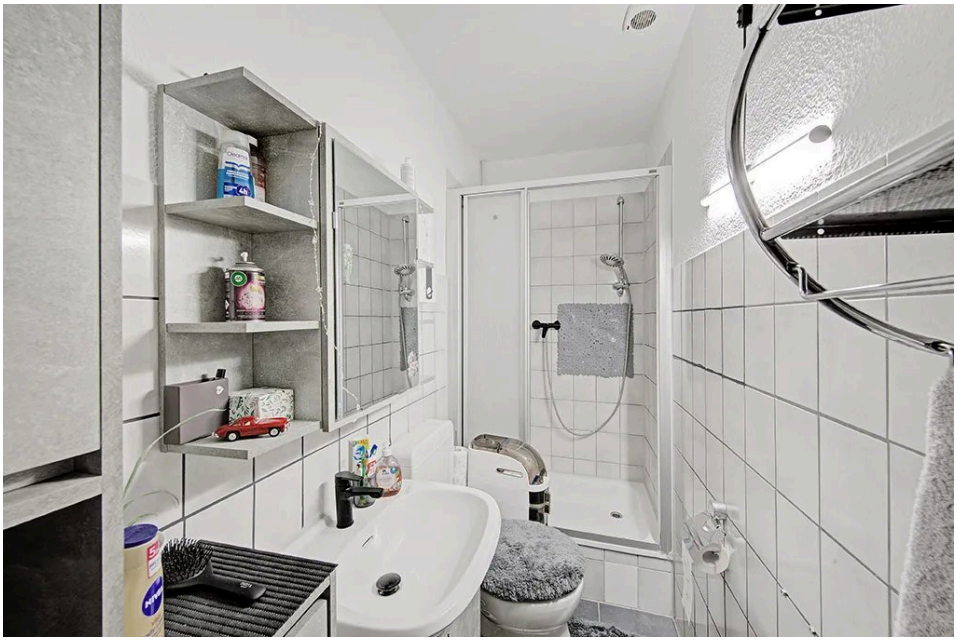
Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie

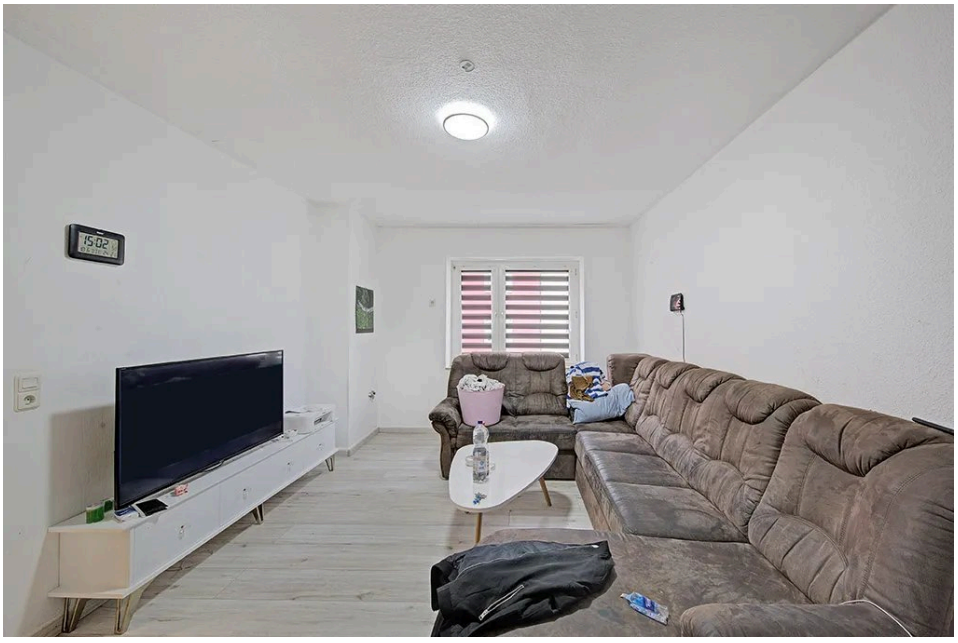




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie

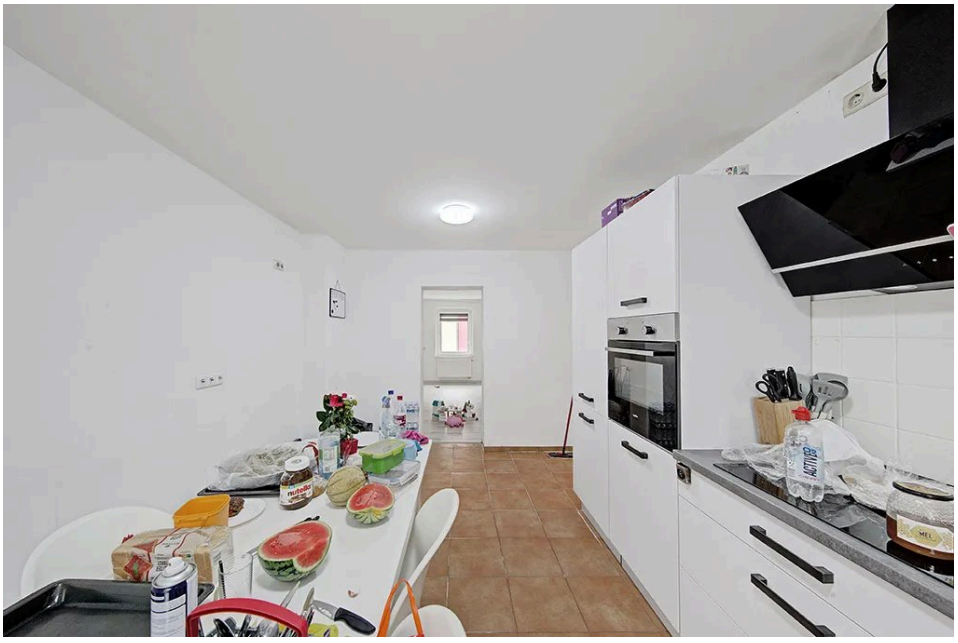




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

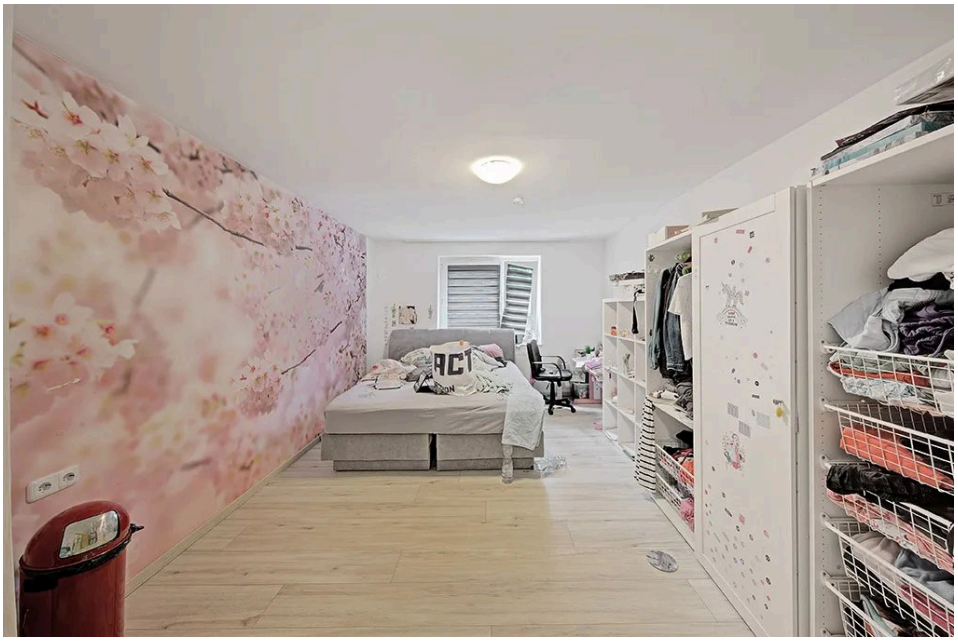
Die Immobilie

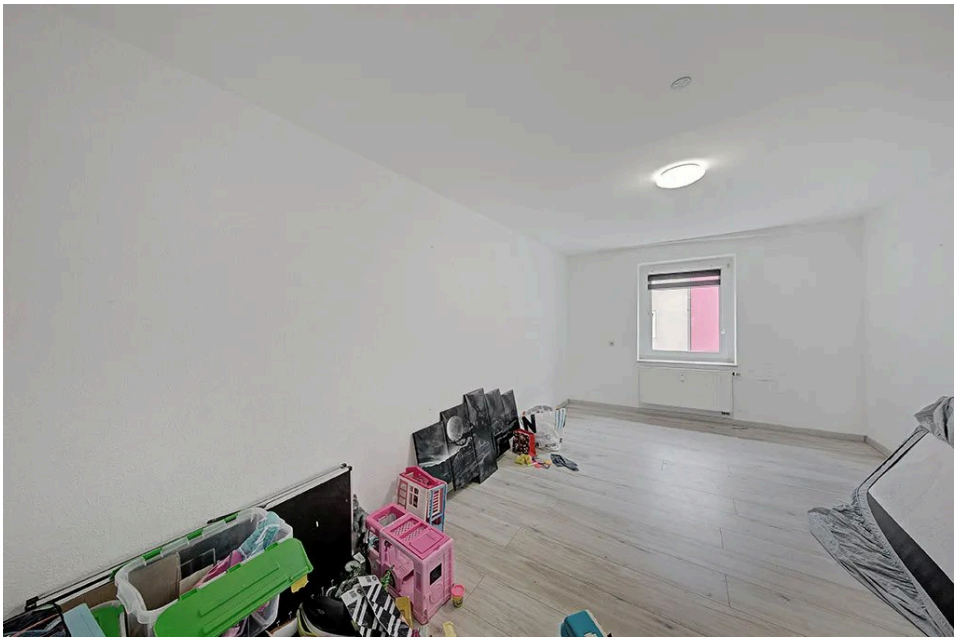




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

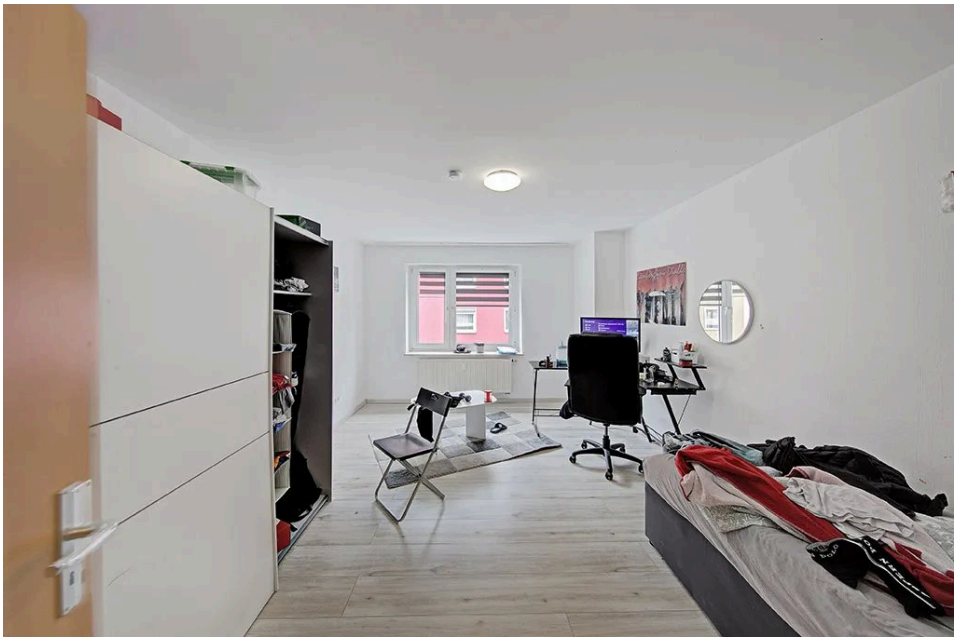
Die Immobilie

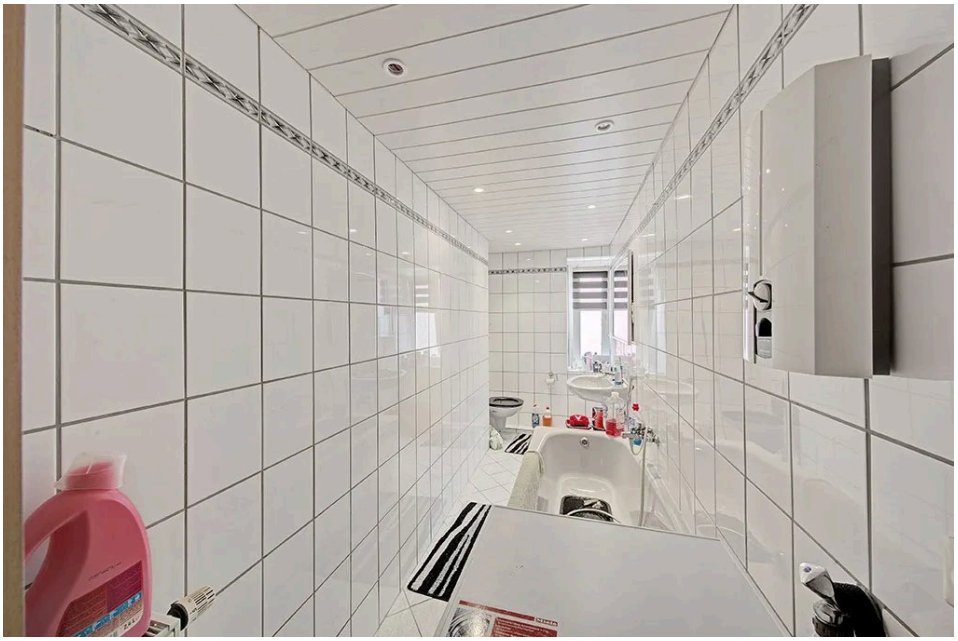




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

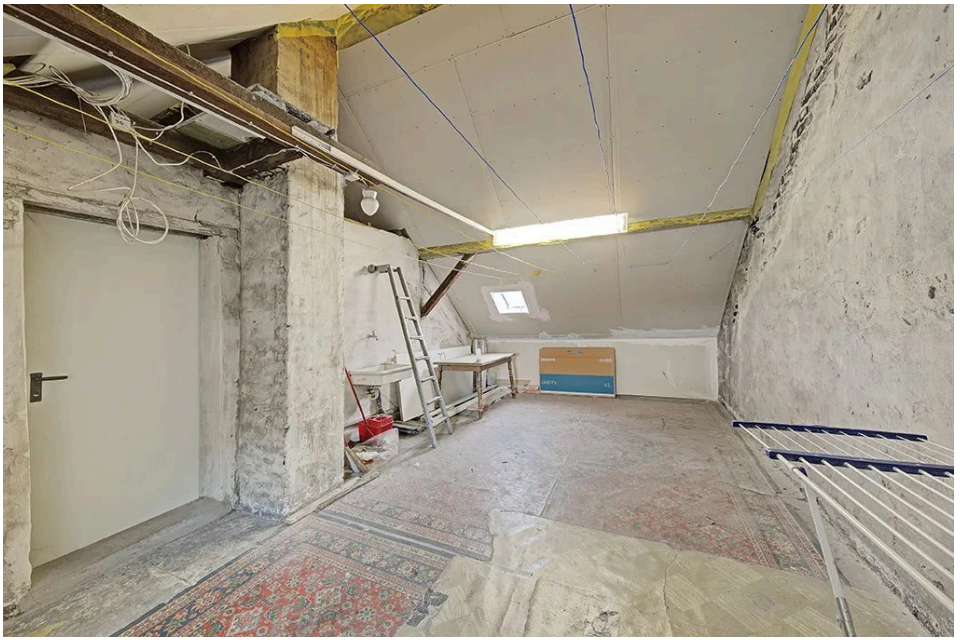
Die Immobilie

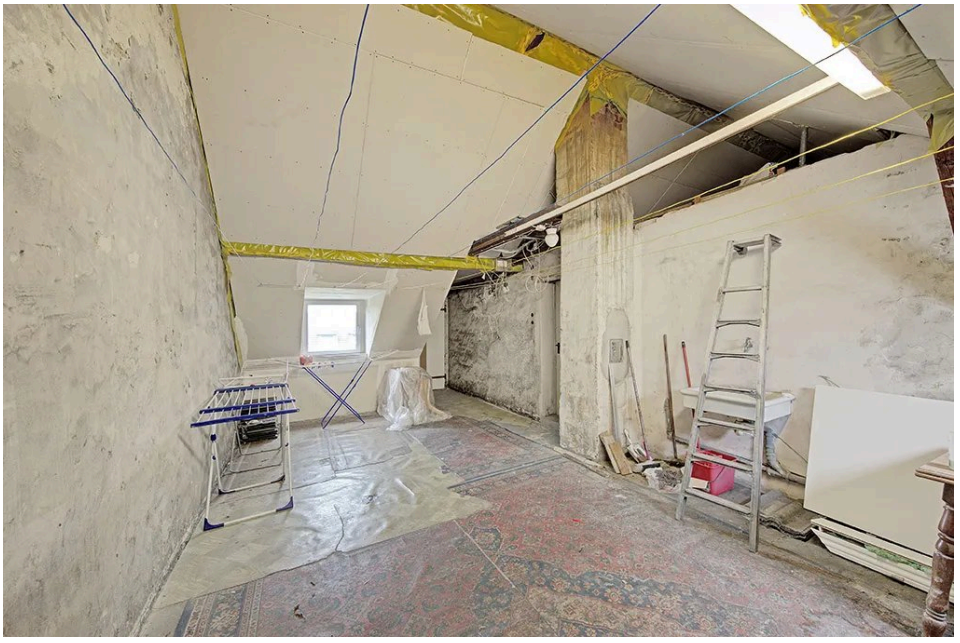




Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie





Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Die Immobilie

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

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

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Ein erster Eindruck

*** NETTOKALTMIETE: 73.236,00 EUR p.a.***

Zum Verkauf stehen zwei solide gebaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 11 Wohneinheiten (ursprünglich 16) sowie einem kleinen Ladenlokal im Erdgeschoss. Die Gebäude sind voll unterkellert und liegen auf einem großzügigen Grundstück mit weitläufigem Innenhof, mehreren Garagen bzw. Lagerräumen und einer überdachten Remise, die als Stellfläche nutzbar ist.

Eckdaten im Überblick:
• Zwei voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit kleinem Gewerbeanteil
• Ursprünglich 16 Einheiten inkl. Ladenlokal; aktuell ca. 11 Wohneinheiten nach Zusammenlegung
• Große Hoffläche mit XL-Garagen (eher als Lagerräume genutzt) und überdachter Remis
• Eine Dachgeschosswohnung in teilentkerntem Zustand (noch mit Nachtspeicheröfen)
• übrige Einheiten auf Gas umgestellt
• Neue Zentralheizung vorhanden
• Erneuerungen im Bereich Elektroinstallationen
• Teilweise hochwertig modernisierte Wohnungen; andere Einheiten renovierungsbedürftig
• Trockenboden vorhanden
• Teilweise vermietet, teilweise durch die Eigentümer selbst genutzt (4 Einheiten)
• Nach Verkauf stehen mehrere Einheiten zur Neuvermietung oder Selbstnutzung bereit

Besonderheiten:
Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Kapitalanleger mit Entwicklungsperspektive oder für Investoren, die eine Mischung aus Bestandsmieteinnahmen und Gestaltungsspielraum bei frei werdenden Einheiten suchen. Die Kombination aus solider Bausubstanz, bereits erfolgten Modernisierungen und noch offenem Potenzial eröffnet attraktive Möglichkeiten zur Wertsteigerung.

Perspektive:
Nach dem Verkauf stehen mehrere Wohnungen zur Verfügung, die sofort neu vermietet oder selbst genutzt werden können. Die Immobilie eignet sich sowohl zur nachhaltigen Ertragsoptimierung als auch zur langfristigen Bestandshaltung.

Gern senden wir Ihnen ergänzende Unterlagen wie Grundrisse, eine Mietaufstellung oder Lagepläne zu. Kontaktieren Sie uns für einen persönlichen Besichtigungstermin oder weiterführende Informationen.

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Ausstattung und Details

NORMALE AUSSTATTUNG (teilweise modernisiert)

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Große Erker nach hinten raus
- Putzfassade aus 2000 mit neuem Anstrich
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (teilweise erneuert)
- Bäder wurden zwischen 1995 und 2000 modernisiert
- Stromkästen auf den Etagen ca. 2005 erneuert
- Teilweise sanierte Treppenhäuser
- Neue Gaszentralehizung in 2024
- Elektrisches Tor in der Hofdurchfahrt

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage des Gelsenkirchener Stadtteils Bulmke-Hüllen – einem lebendigen und städtisch geprägten Viertel mit traditioneller Struktur. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gemischte Bebauung und eine Vielzahl an kleinen Geschäften, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders alltagspraktisch macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und zu benachbarten Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist man schnell unterwegs – die Autobahnen A40, A42 und A2 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität im gesamten Ruhrgebiet.

Die Lage bietet vor allem für Menschen mit einem Blick auf solide Mietrenditen oder einem Bedarf an gut angebundener urbaner Infrastruktur interessante Perspektiven – sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com