Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Large apartment building with high return potential

Property ID: 25075019



PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 900 m^2 • ROOMS: 23 • LAND AREA: 678 m^2

Property ID: 25075019 - 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: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

At a glance

Property ID	25075019
Living Space	ca. 900 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	23
Bedrooms	14
Bathrooms	11
Year of construction	1952
Type of parking	4 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid

Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Energy Data

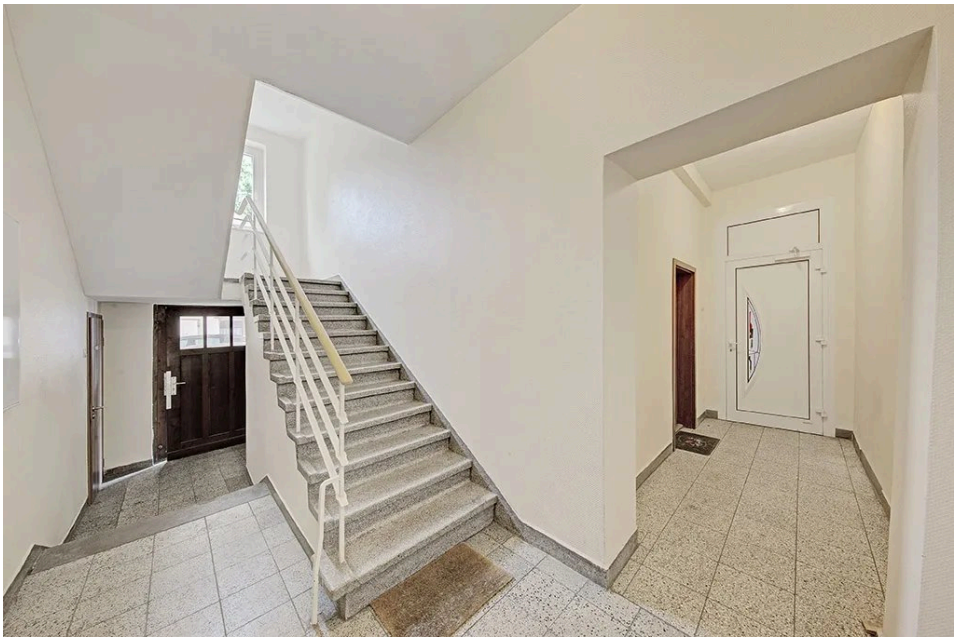
Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	119.53 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

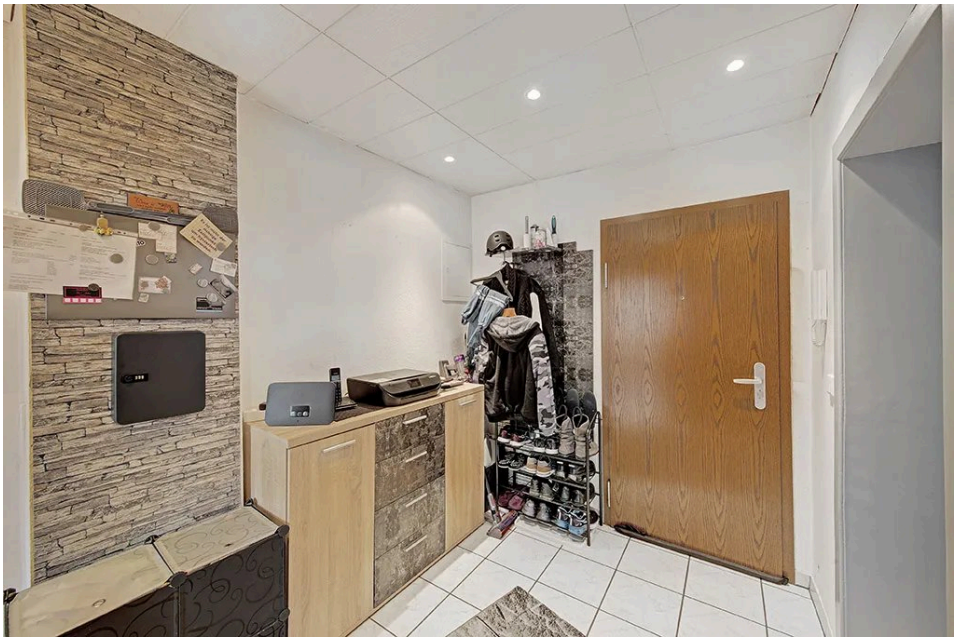
The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property

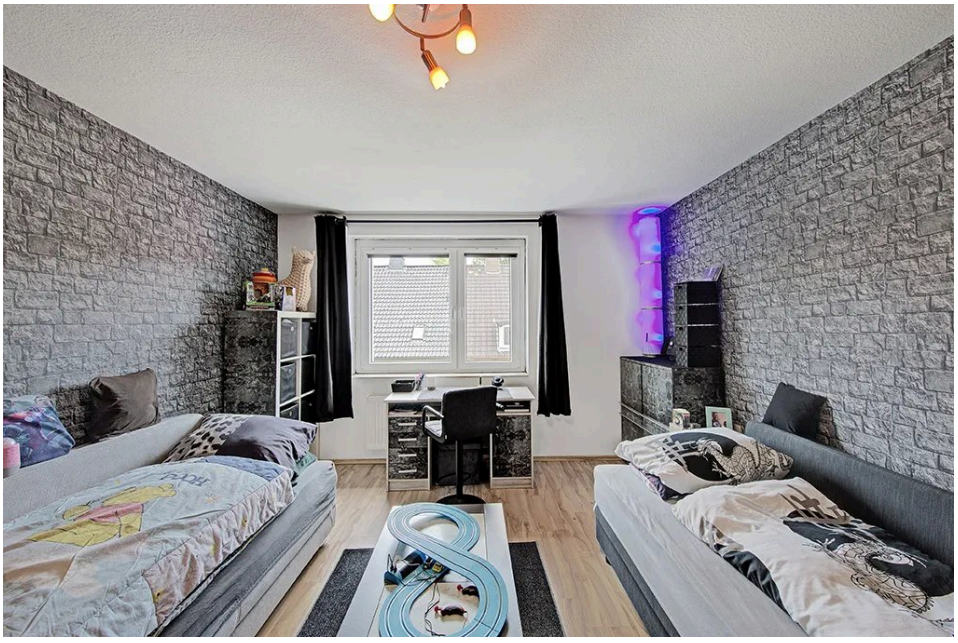




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

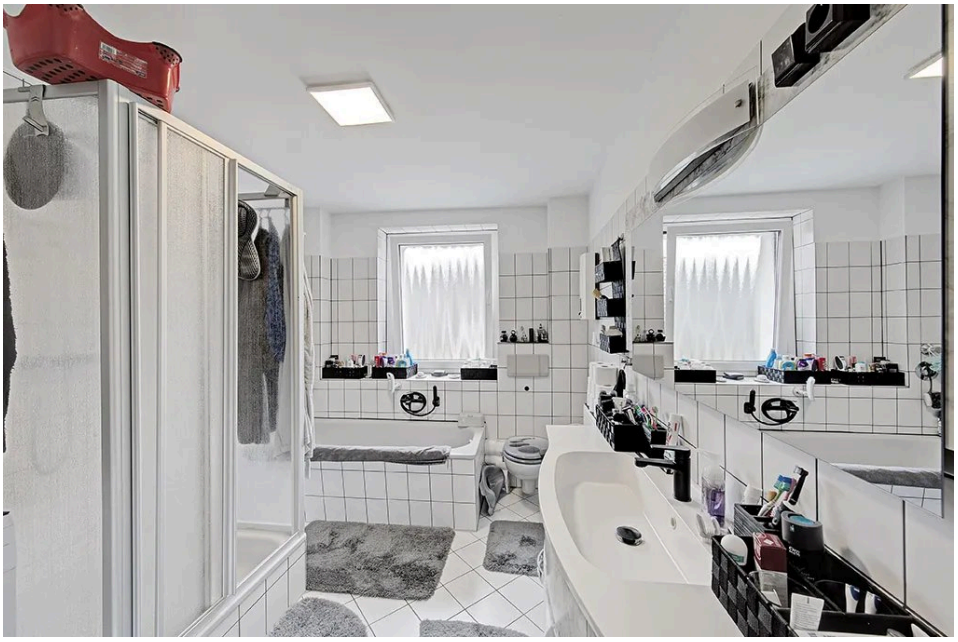
The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property

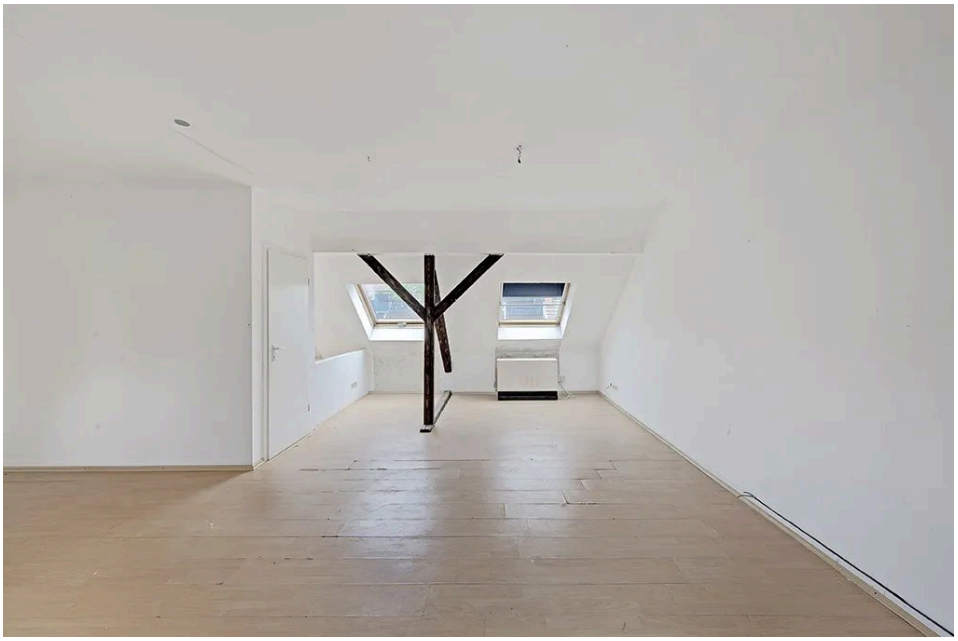




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

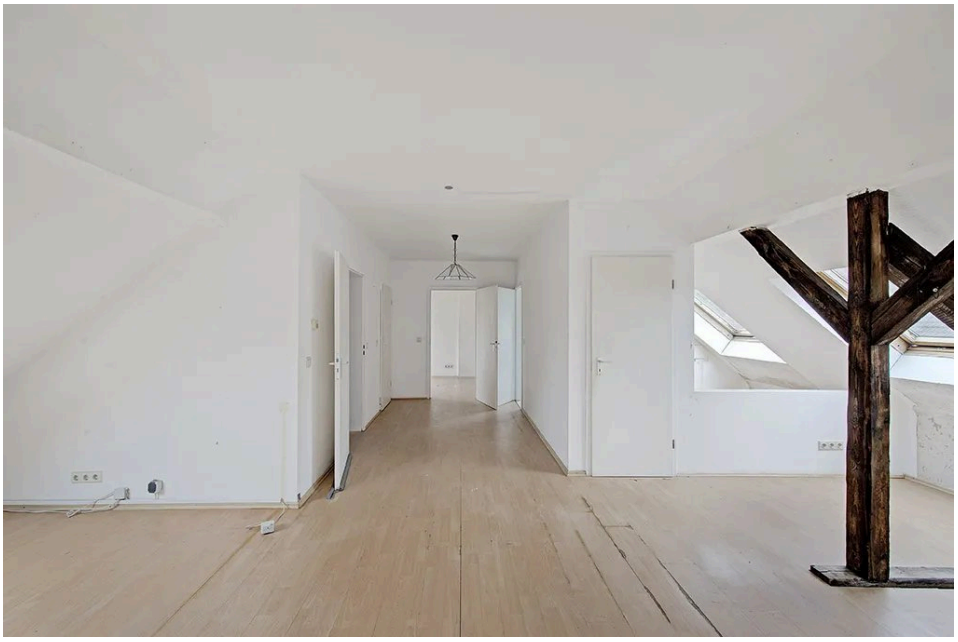
The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

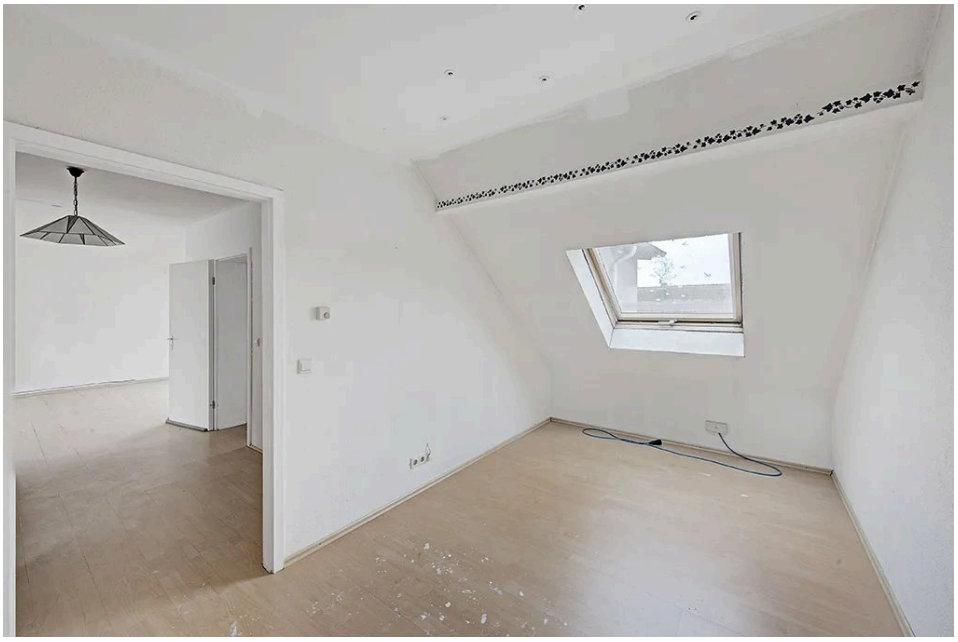
The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

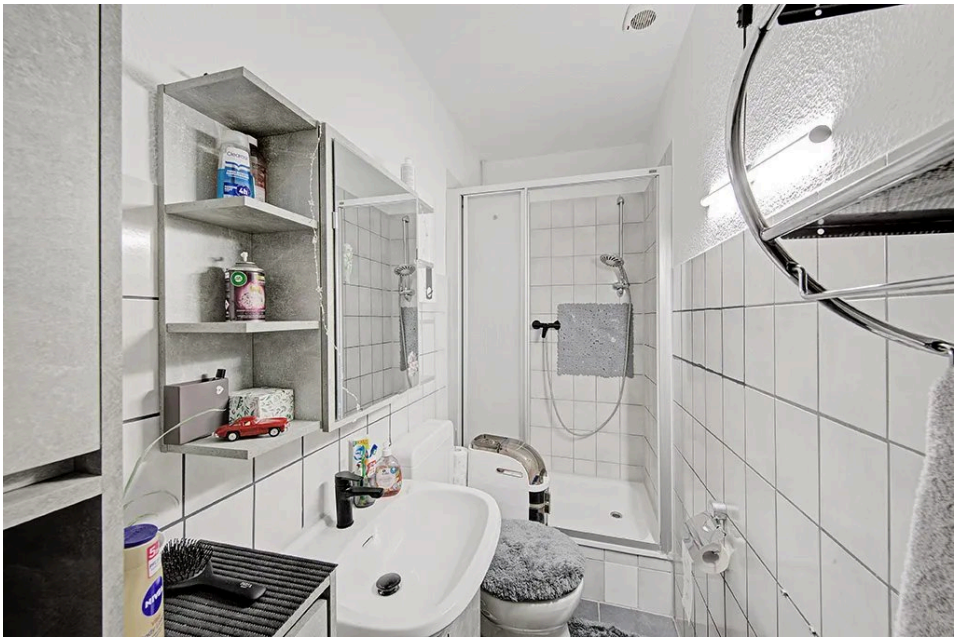
The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property

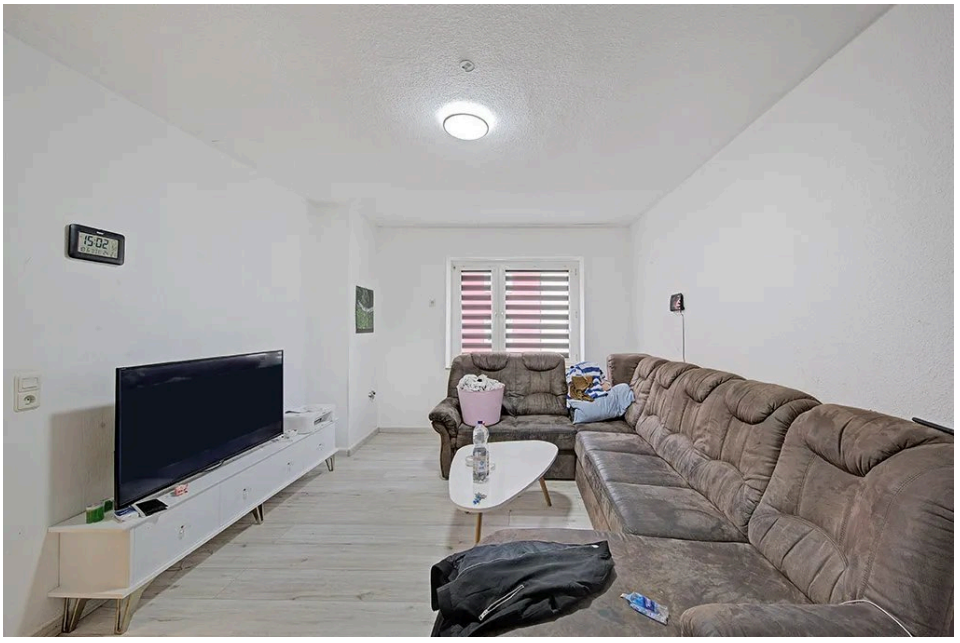




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property

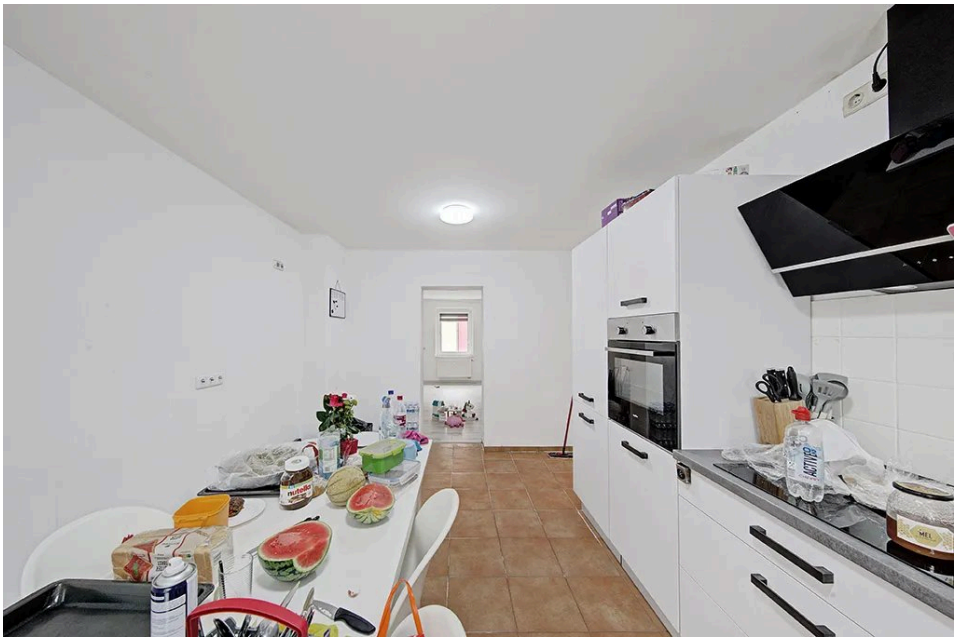




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

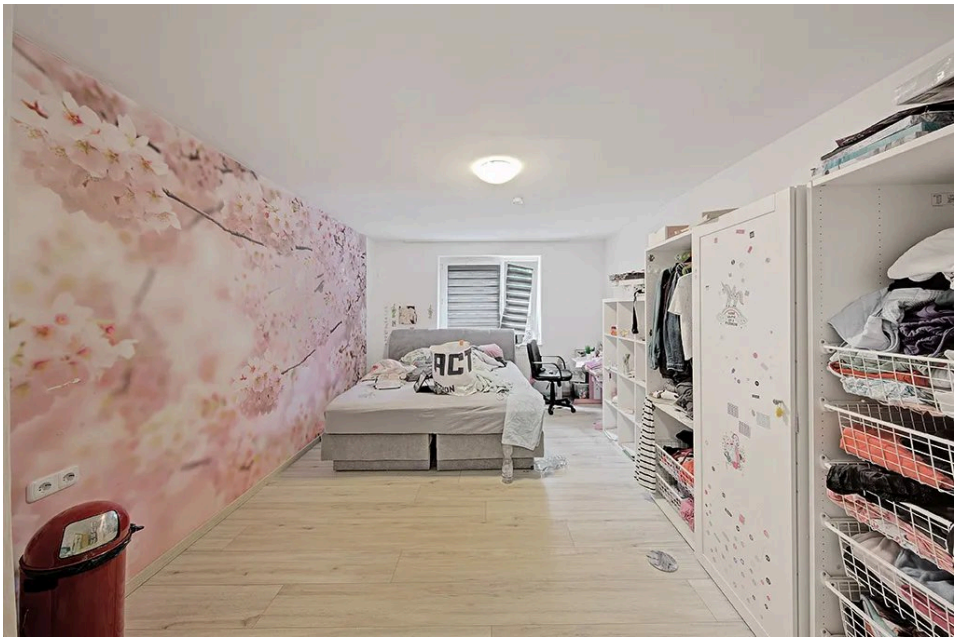
The property

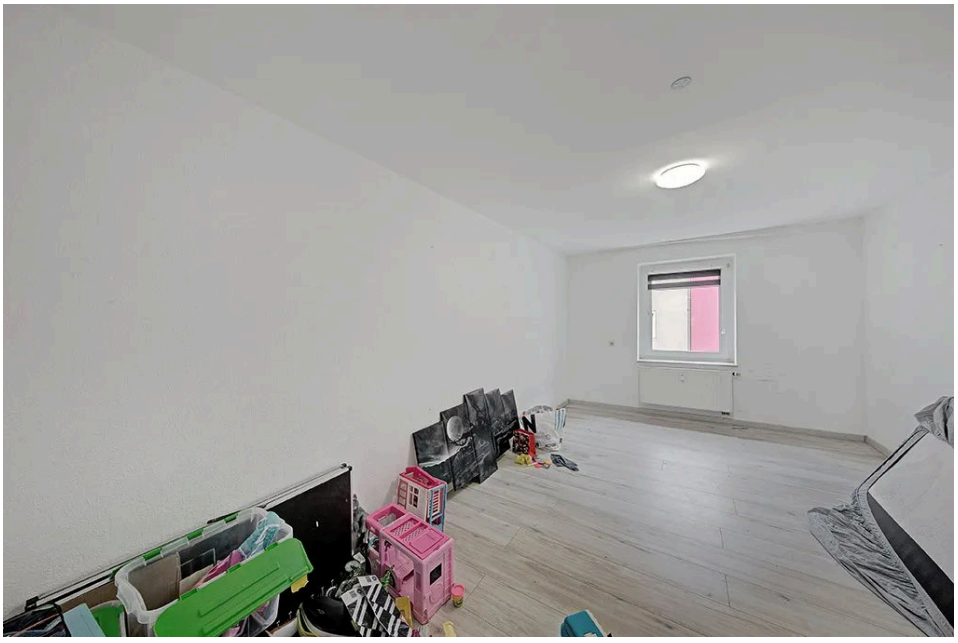




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

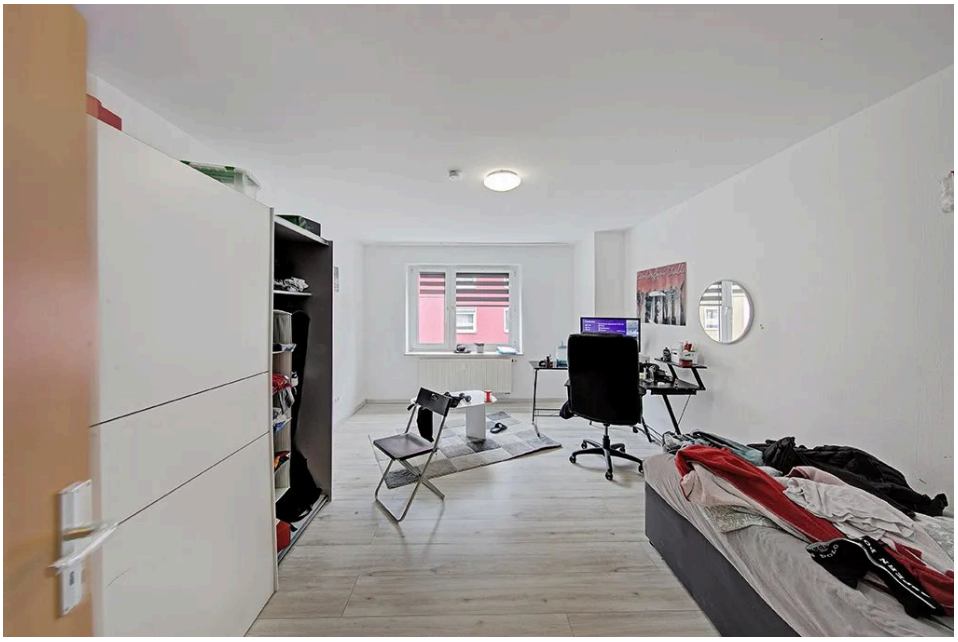
The property

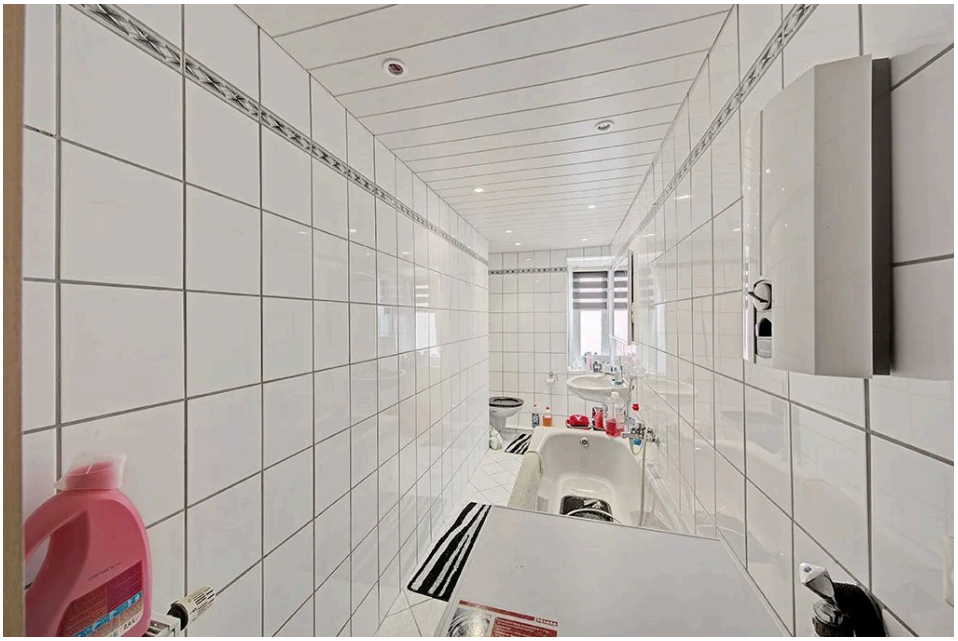




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

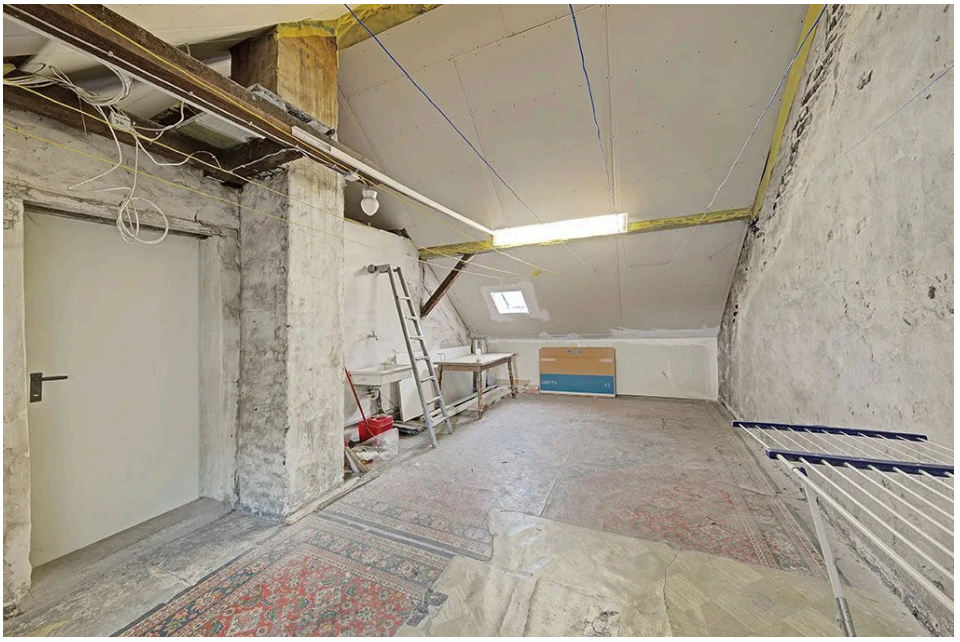
The property

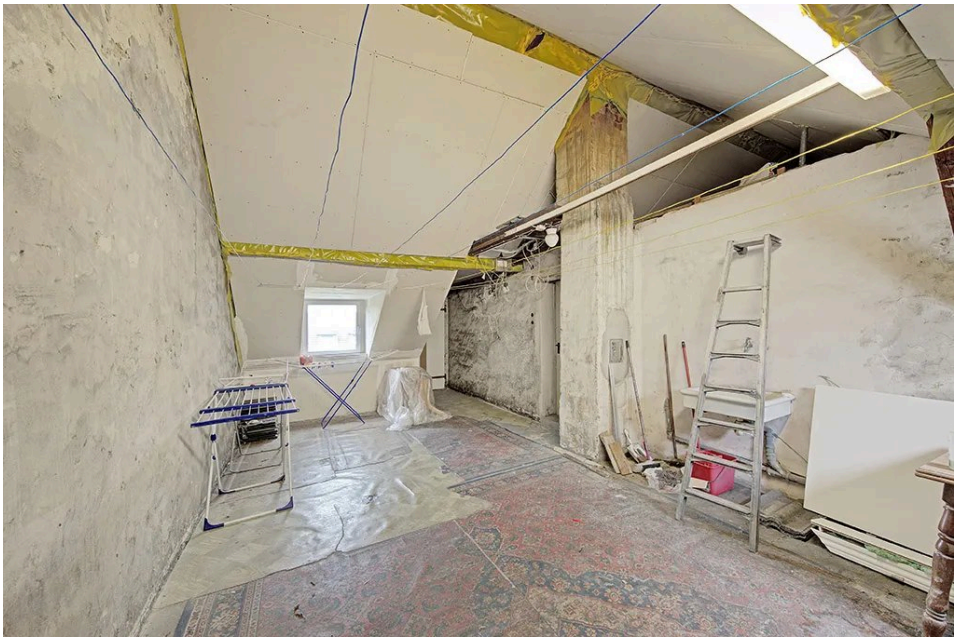




Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property





Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

The property

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

Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

A first impression

*** NET RENT: EUR 73,236.00 per annum *** For sale are two solidly built apartment buildings with a total of approximately 11 residential units (originally 16) and a small shop on the ground floor. The buildings have full basements and are situated on a spacious plot with a large courtyard, several garages/storage rooms, and a covered outbuilding that can be used for parking. Key data at a glance: • Two fully basemented apartment buildings with a small commercial area • Originally 16 units including the shop; currently approximately 11 residential units after consolidation • Large courtyard with extra-large garages (primarily used for storage) and a covered outbuilding • One attic apartment in partially gutted condition (still with night storage heaters) • Remaining units converted to gas heating • New central heating system installed • Electrical installations upgraded • Some apartments have been modernized to a high standard; Other units require renovation • Attic storage available • Partially rented, partially owner-occupied (4 units) • After sale, several units will be available for new rentals or owner-occupancy. Special features: This property is ideally suited for investors with development potential or for investors seeking a mix of existing rental income and flexibility in developing vacant units. The combination of solid construction, completed modernizations, and untapped potential offers attractive opportunities for value appreciation. Outlook: After the sale, several apartments will be available for immediate rental or owner-occupancy. The property is suitable for both sustainable income optimization and long-term investment. We would be happy to send you supplementary documents such as floor plans, a rental schedule, or site plans. Please contact us for a personal viewing appointment or further information.

Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Details of amenities

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

Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

All about the location

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.

Property ID: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 119.53 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25075019 - 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