Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Gran edificio de apartamentos con alto potencial de rentabilidad.

*Número de propiedad: 25075019*



PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 900 $m^2$ • HABITACIONES: 23 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 $m^2$

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25075019 |
| Superficie habitable | ca. 900 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 23 |
| Dormitorios | 14 |
| Baños | 11 |
| Año de construcción | 1952 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 895.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliar |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024 |
| Método de construcción | Sólido |

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Datos energéticos

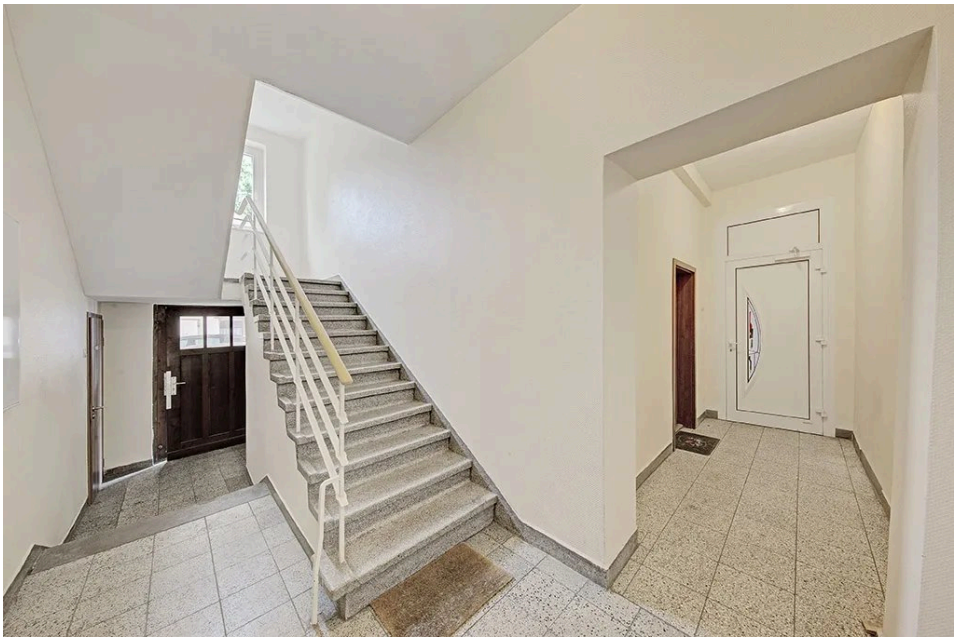
| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 01.07.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 119.53 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1952 |

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

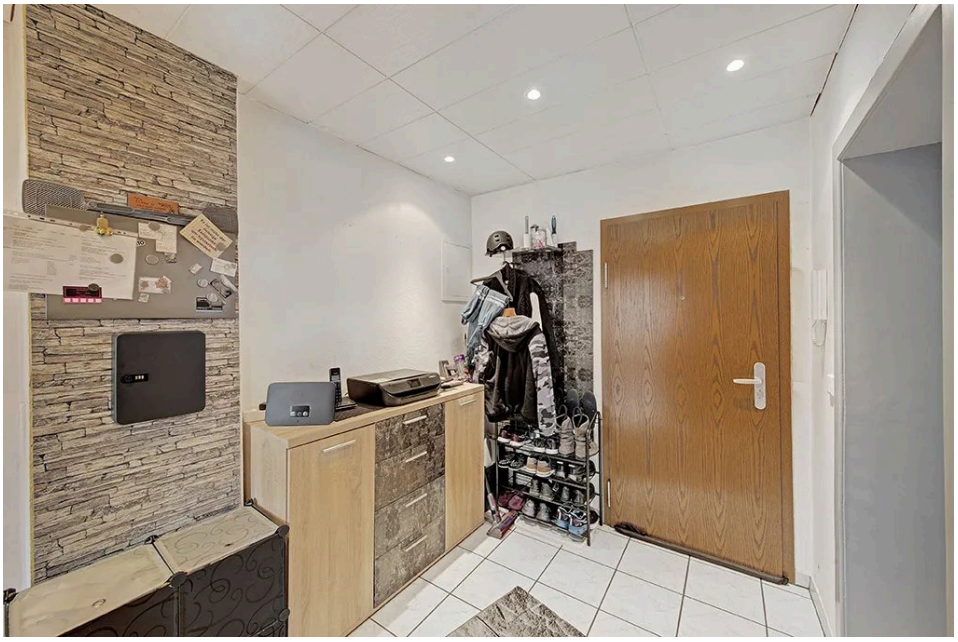
# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad

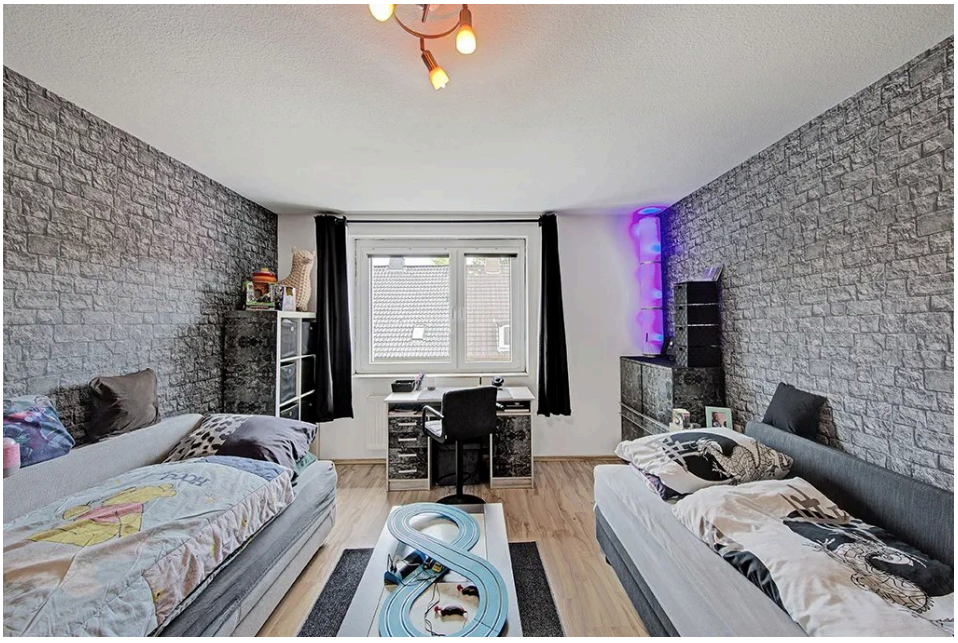




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

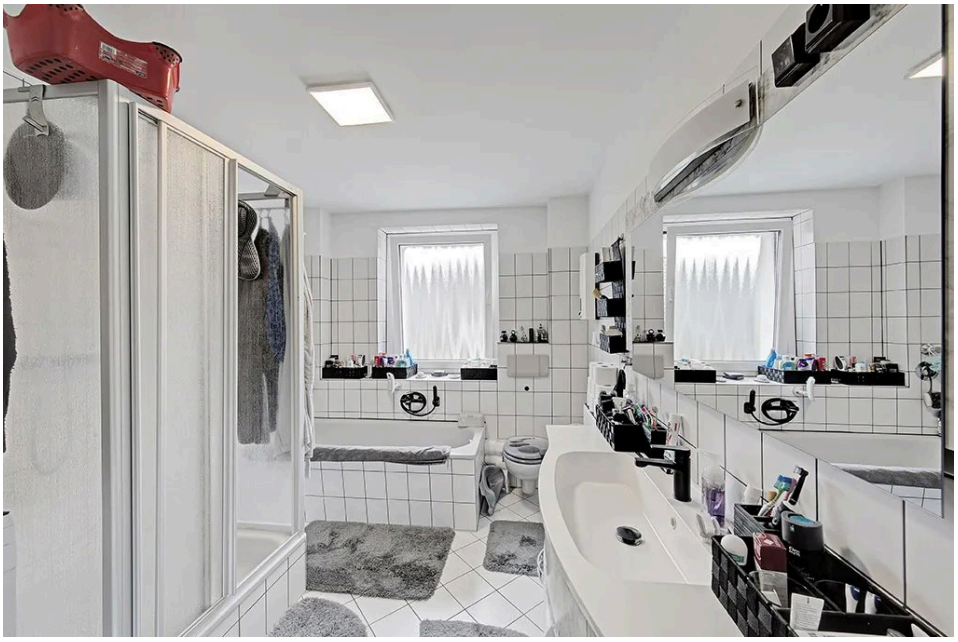
# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad

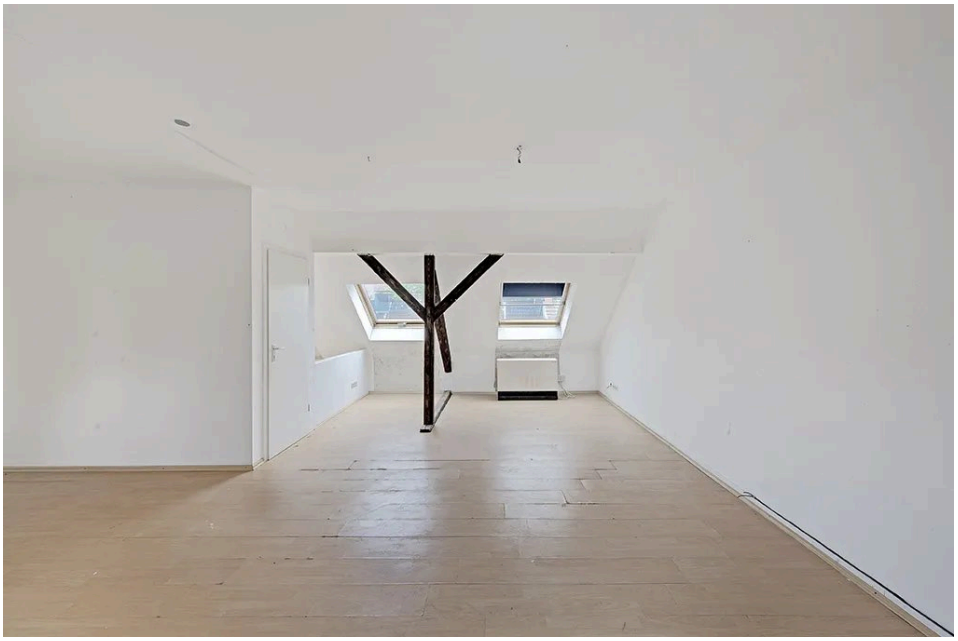




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

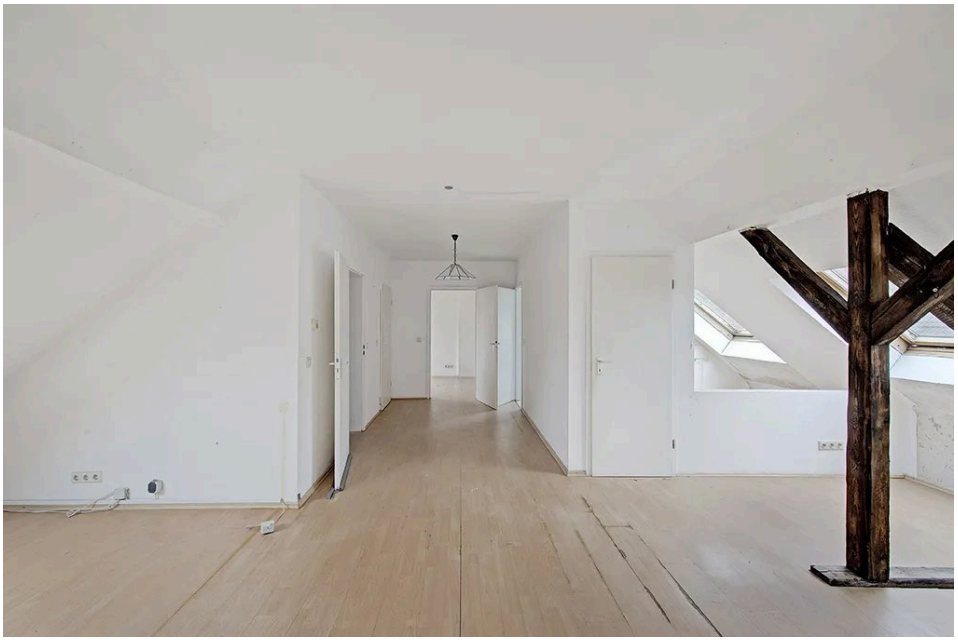
# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

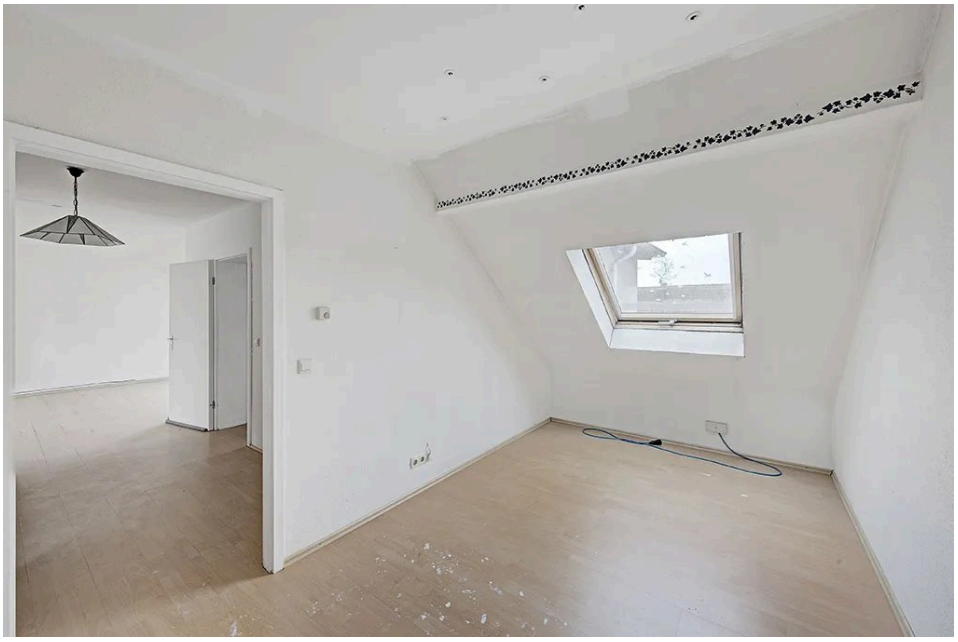
# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

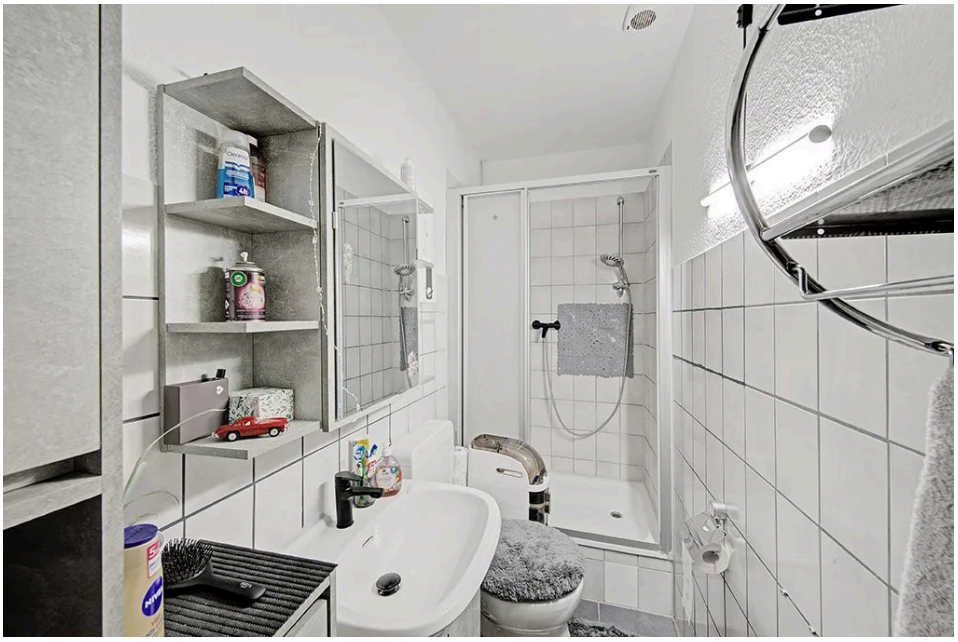
# La propiedad






Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad

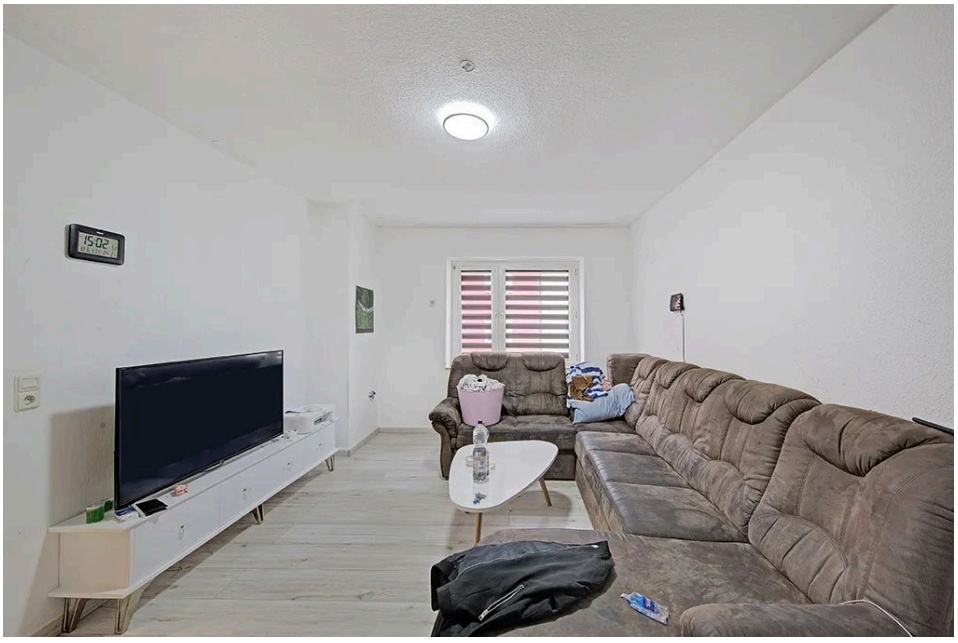




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad

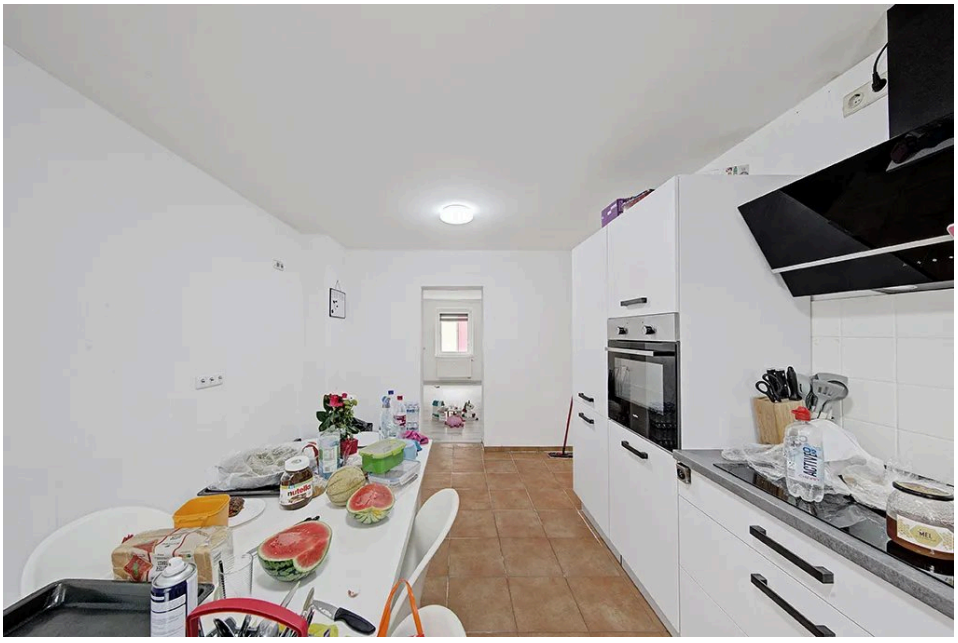




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

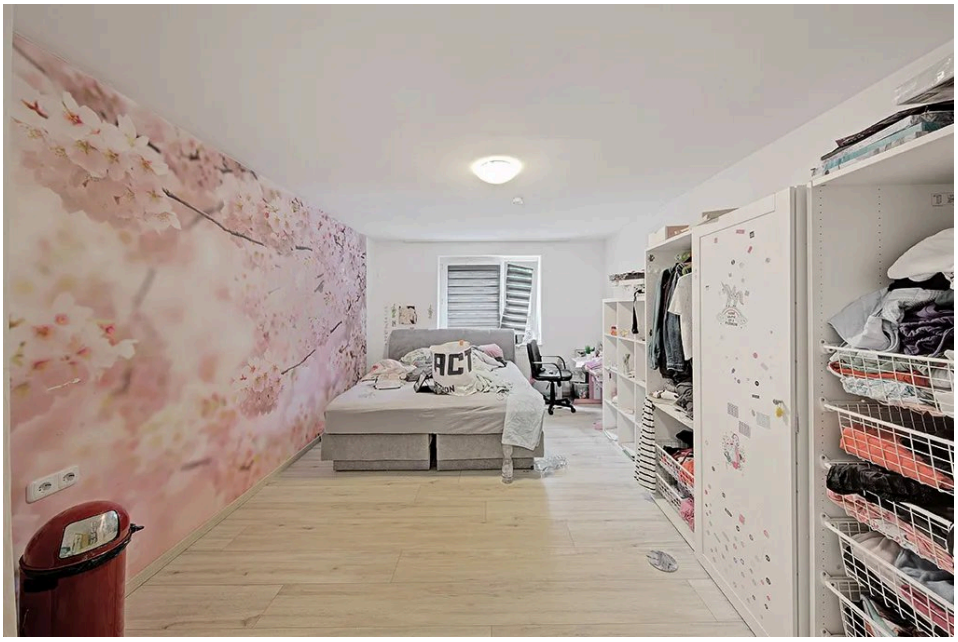
# La propiedad

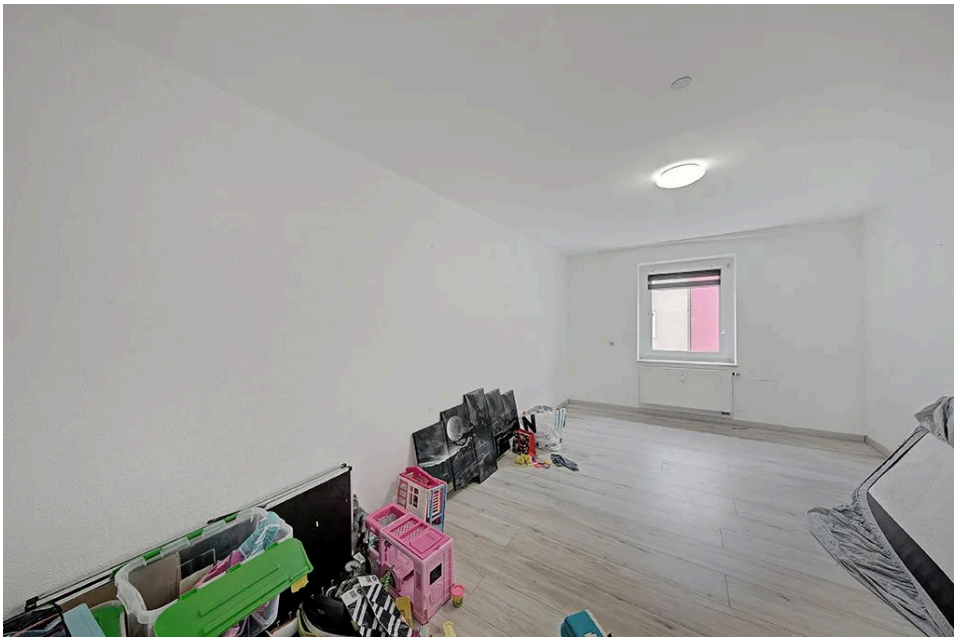




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

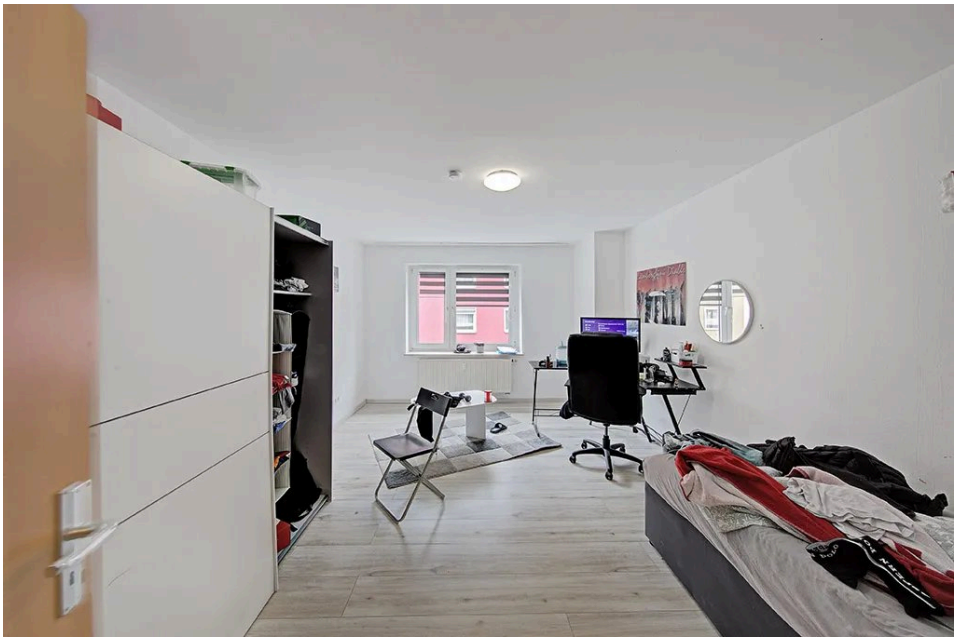
# La propiedad

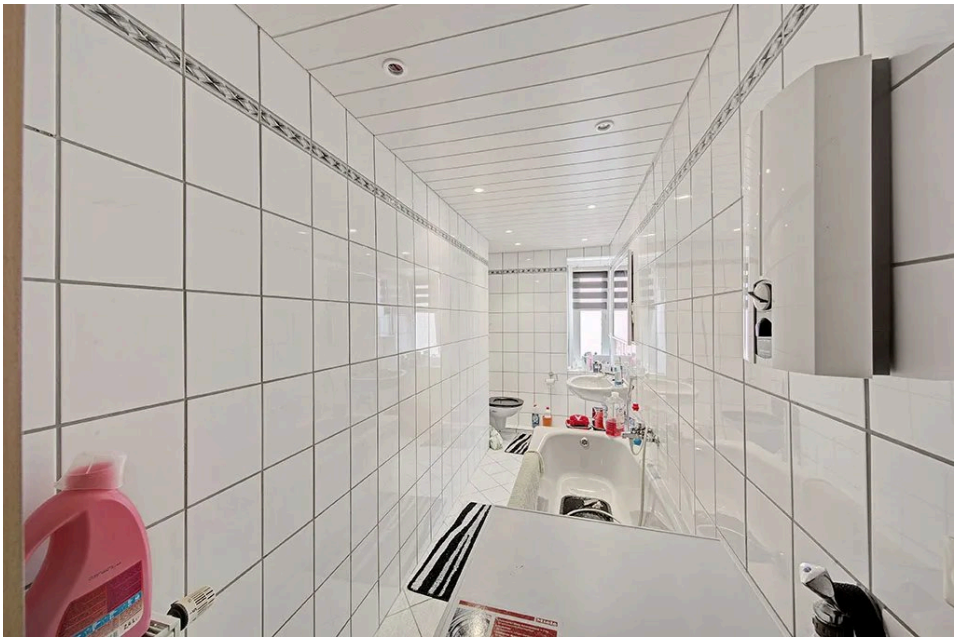




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

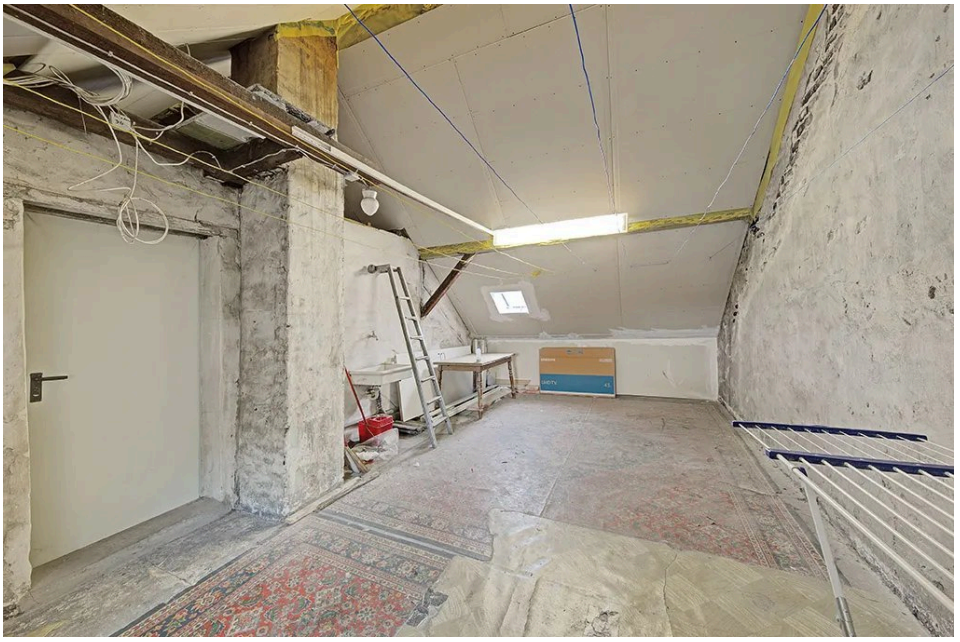
# La propiedad

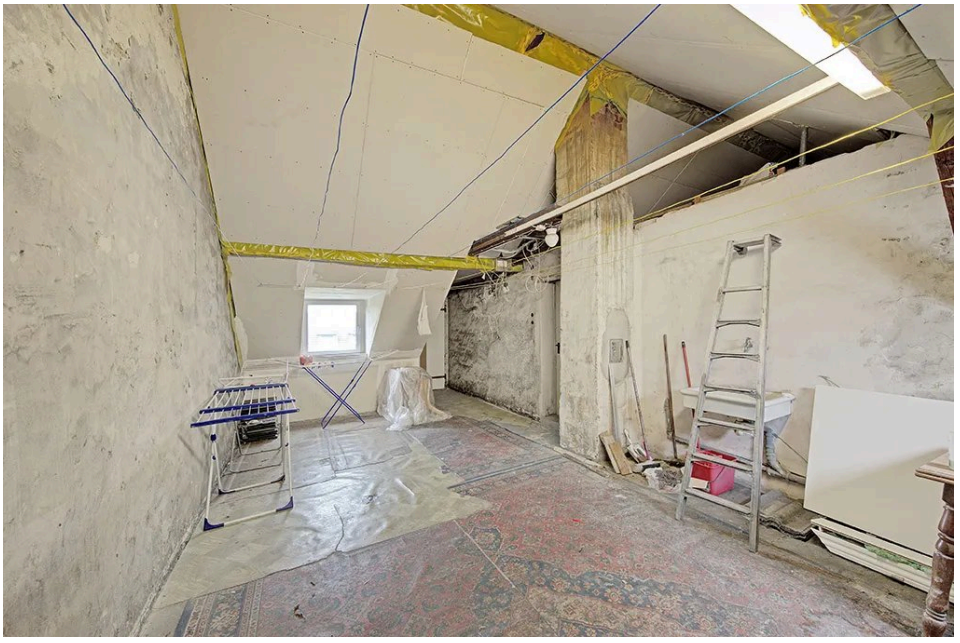




Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad





Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# La propiedad






Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Una primera impresión

*** ALQUILER NETO: 73.236,00 EUR anuales *** Se venden dos edificios de apartamentos de construcción sólida con un total de aproximadamente 11 unidades residenciales (originalmente 16) y una pequeña tienda en la planta baja. Los edificios tienen sótanos completos y están situados en una parcela espaciosa con un gran patio, varios garajes/trasteros y una dependencia cubierta que se puede usar para aparcar. Datos clave de un vistazo: • Dos edificios de apartamentos con sótano completo y una pequeña zona comercial • Originalmente 16 unidades, incluida la tienda; actualmente aproximadamente 11 unidades residenciales después de la consolidación • Gran patio con garajes extragrandes (utilizados principalmente para almacenamiento) y una dependencia cubierta • Un apartamento en el ático parcialmente destripado (aún con calentadores de almacenamiento nocturno) • Unidades restantes convertidas a calefacción de gas • Nuevo sistema de calefacción central instalado • Instalaciones eléctricas mejoradas • Algunos apartamentos se han modernizado a un alto estándar; Otras unidades requieren renovación • Almacenamiento en el ático disponible • Parcialmente alquilada, parcialmente ocupada por el propietario (4 unidades) • Después de la venta, varias unidades estarán disponibles para nuevos alquileres o para ocupación del propietario. Características especiales: Esta propiedad es ideal para inversores con potencial de desarrollo o para inversores que buscan una combinación de ingresos de alquiler existentes y flexibilidad en el desarrollo de unidades vacantes. La combinación de construcción sólida, modernizaciones completadas y potencial sin explotar ofrece oportunidades atractivas para la apreciación del valor. Perspectiva: Después de la venta, varios apartamentos estarán disponibles para alquiler inmediato o para ocupación del propietario. La propiedad es adecuada tanto para la optimización de ingresos sostenibles como para la inversión a largo plazo. Estaremos encantados de enviarle documentos complementarios, como planos de planta, un cronograma de alquiler o planos del sitio. Por favor, póngase en contacto con nosotros para una cita de visita personal o más información.

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Otros datos

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.

Número de propiedad: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Noy

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com