Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Grand immeuble d'appartements à fort potentiel de rendement

CODE DU BIEN: 25075019



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 900 m^2 • PIÈCES: 23 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m^2

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075019
Surface habitable	ca. 900 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	23
Chambres à coucher	14
Salles de bains	11
Année de construction	1952
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Informations énergétiques

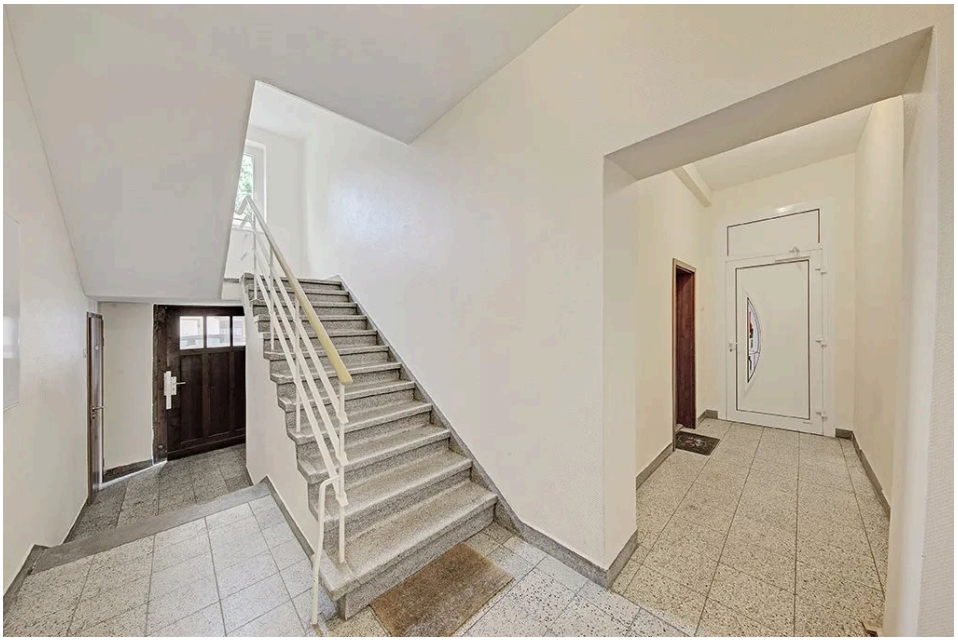
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.53 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

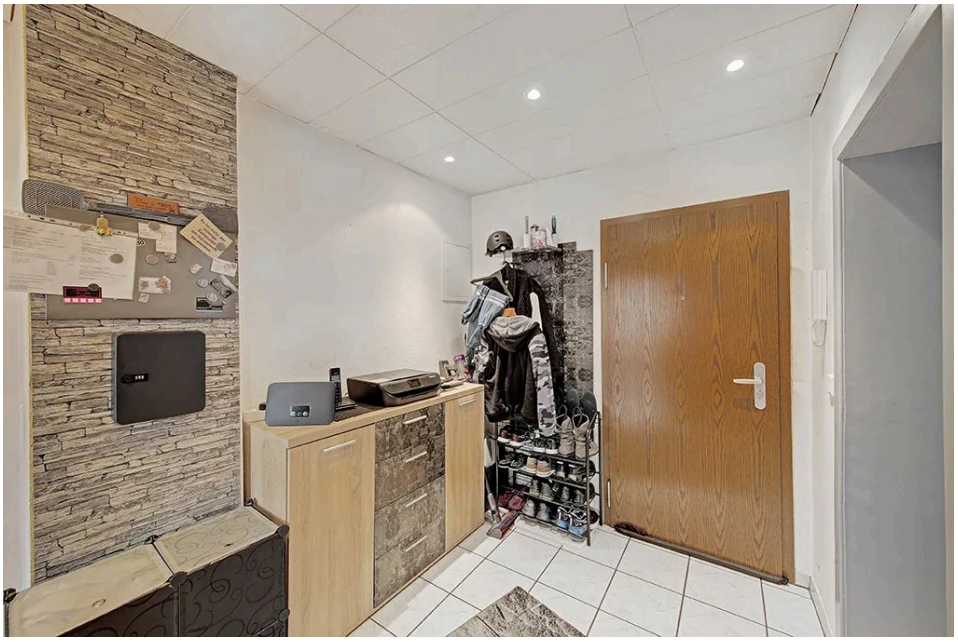
La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété

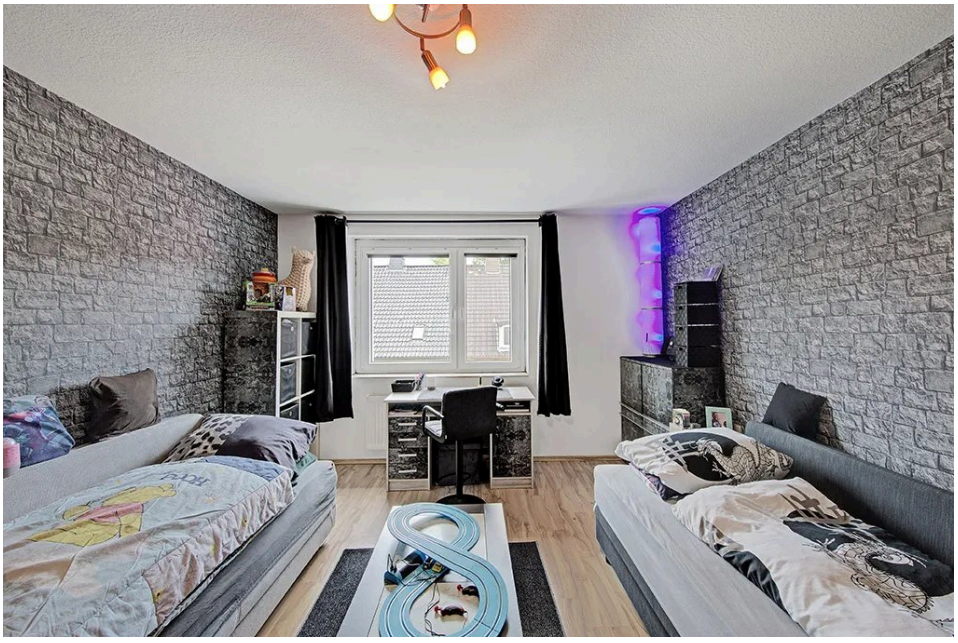




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

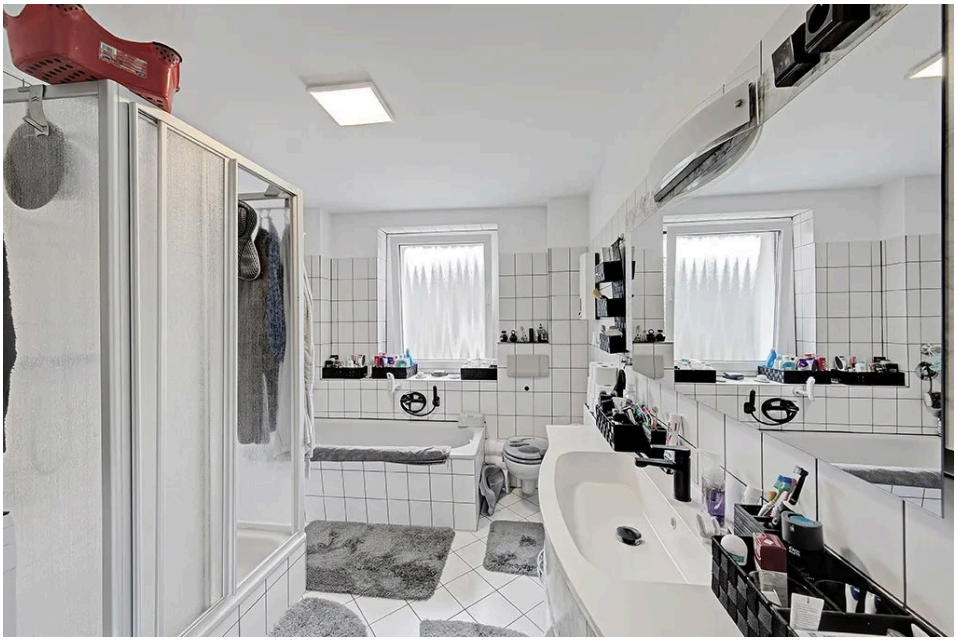
La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété

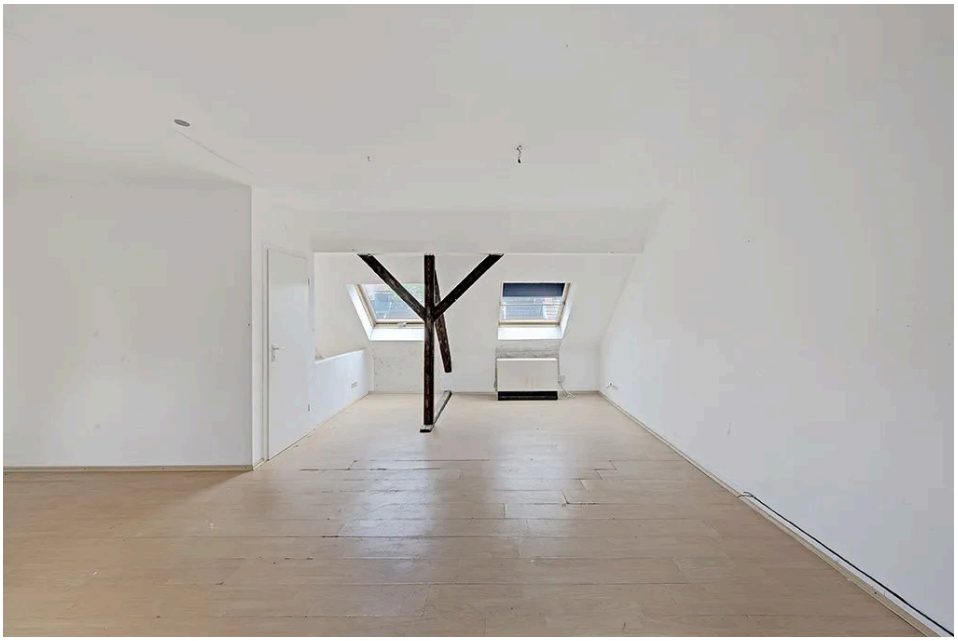




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

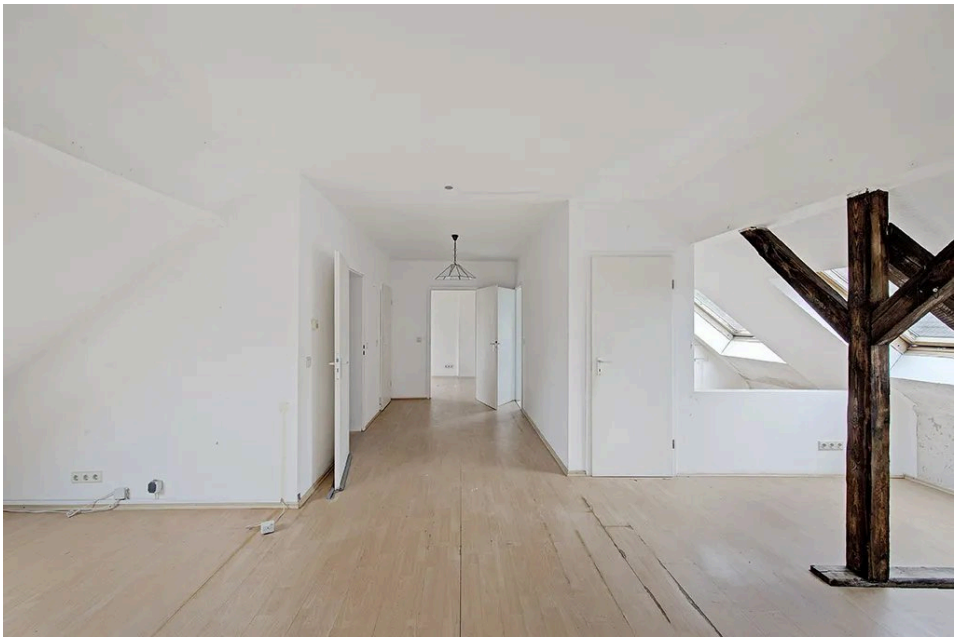
La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

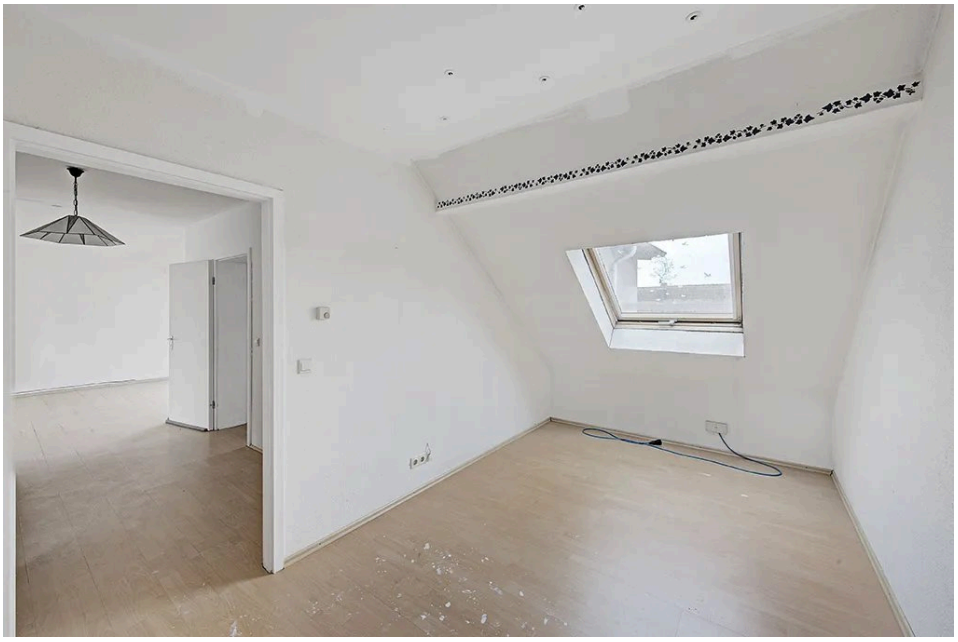
La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

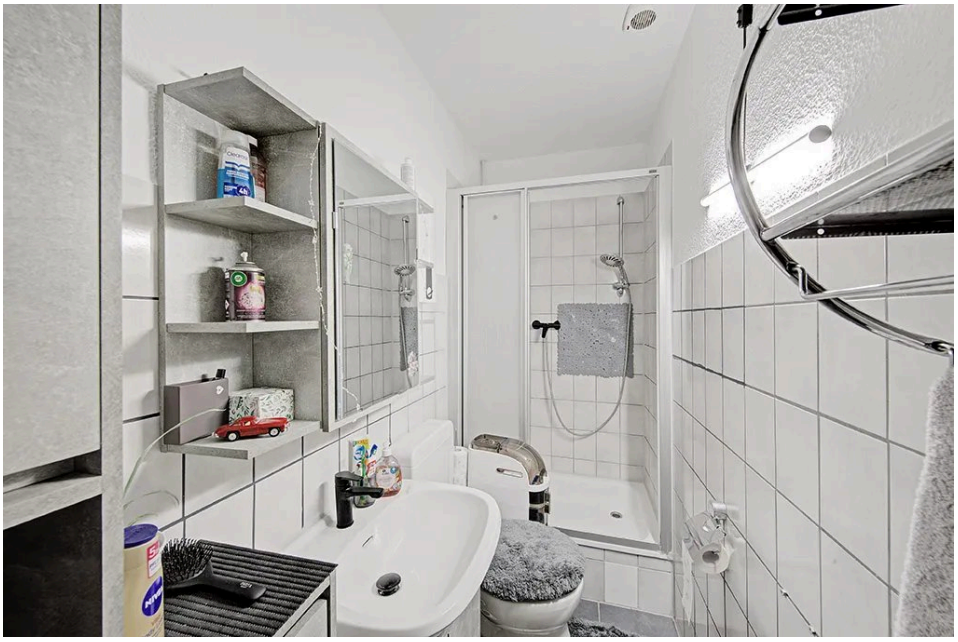
La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété

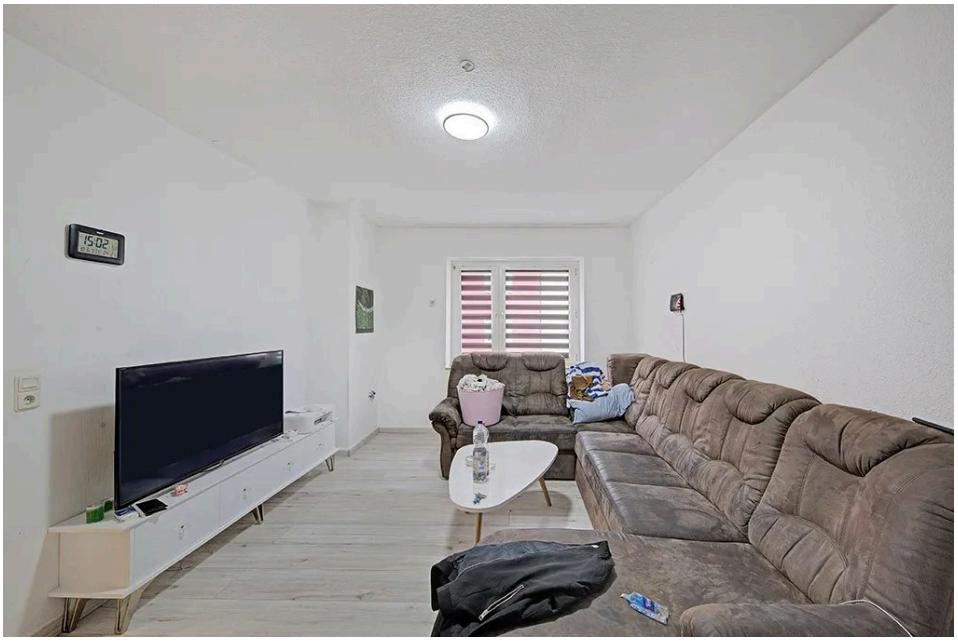




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété

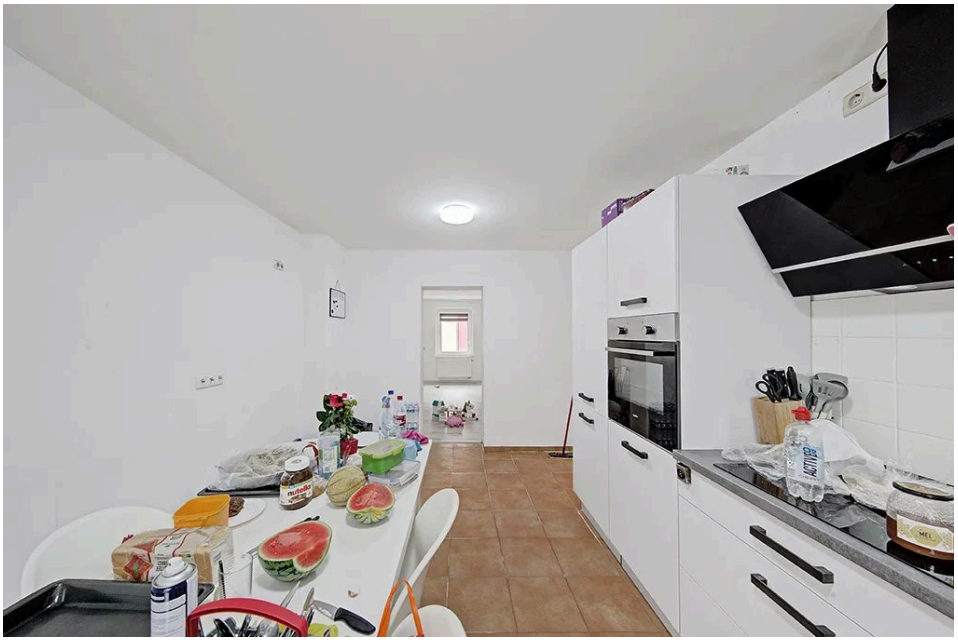




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

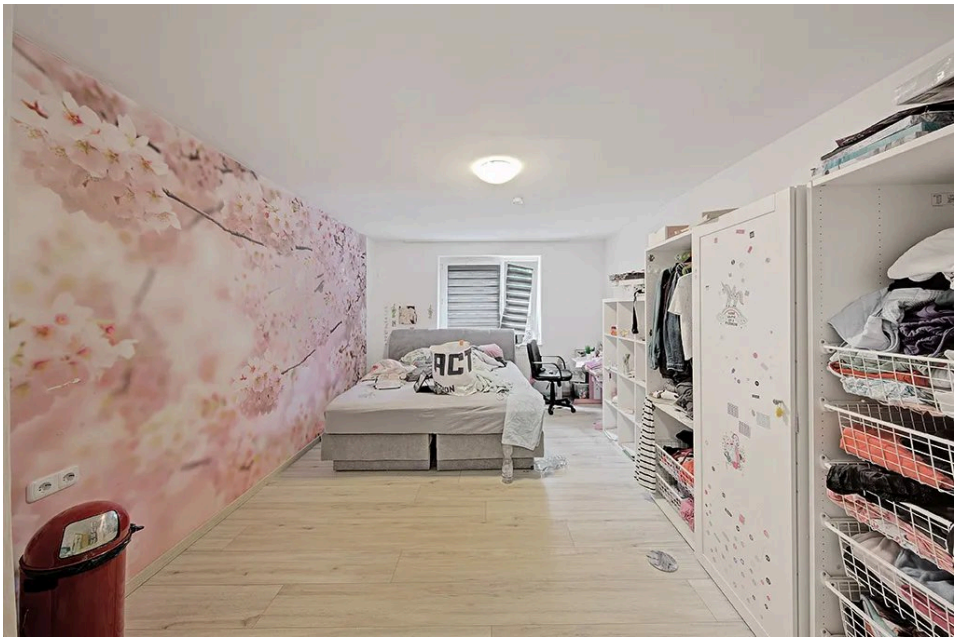
La propriété

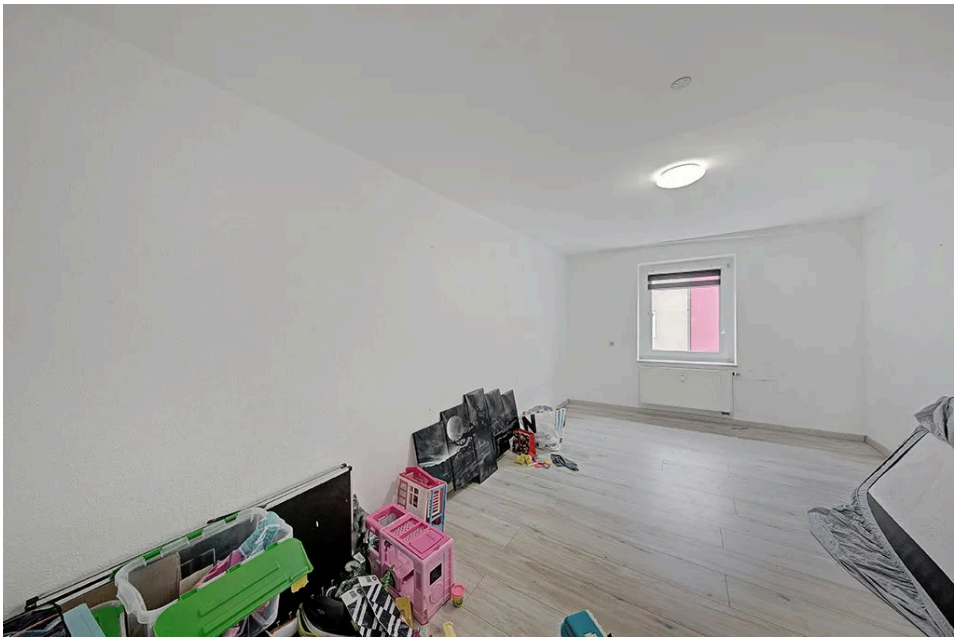




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

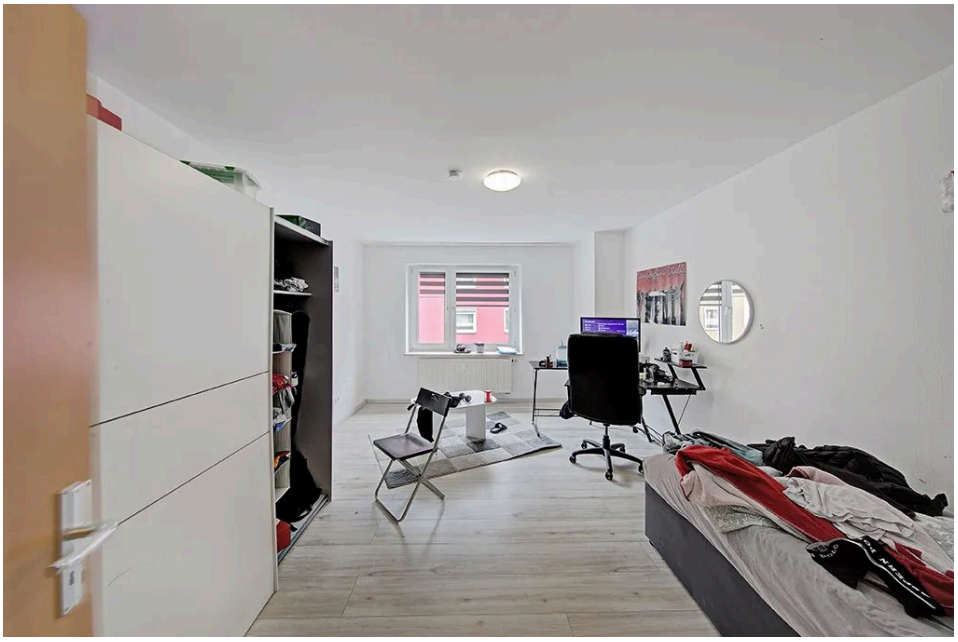
La propriété

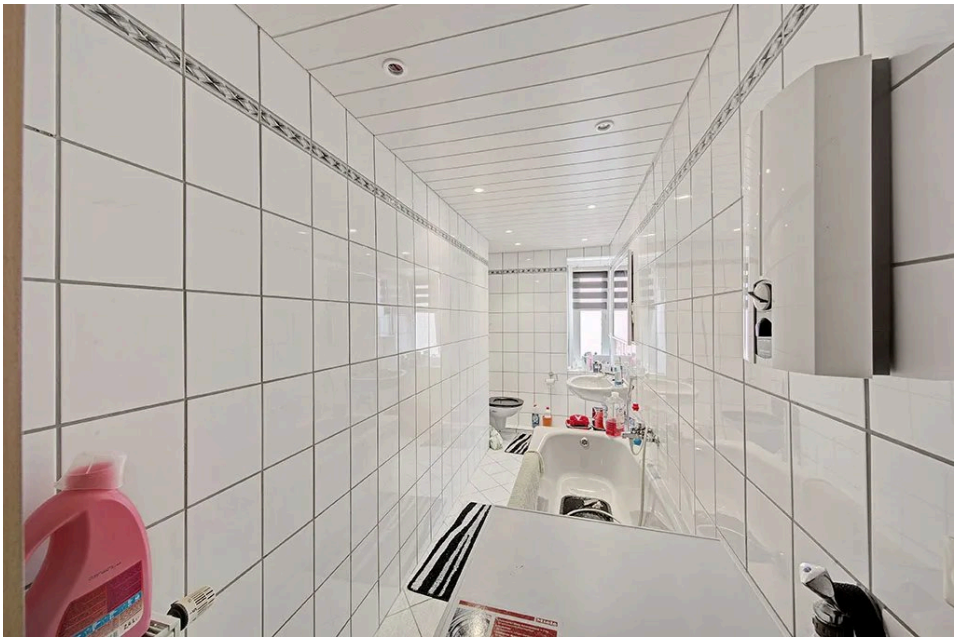




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

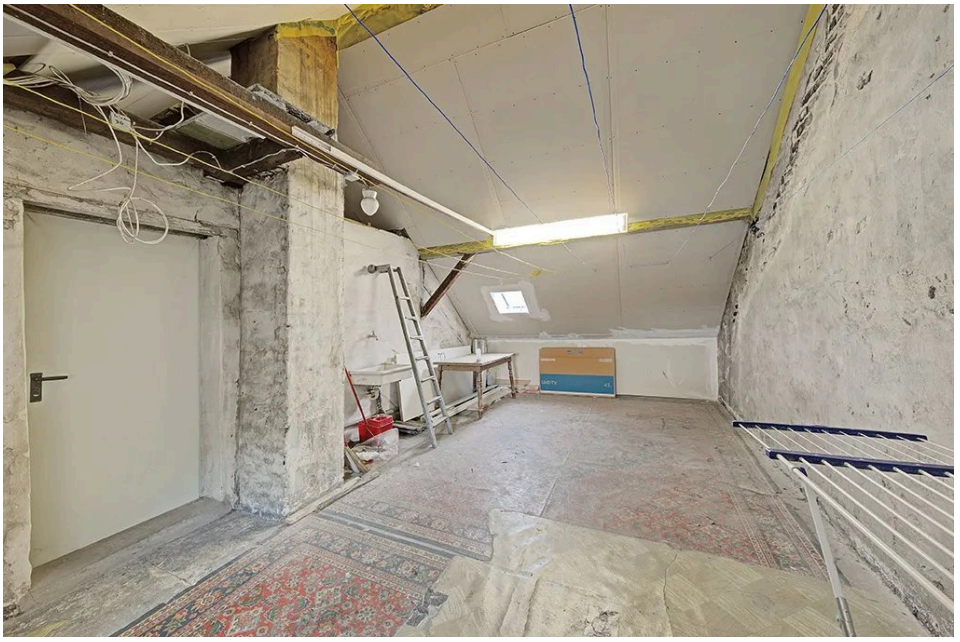
La propriété

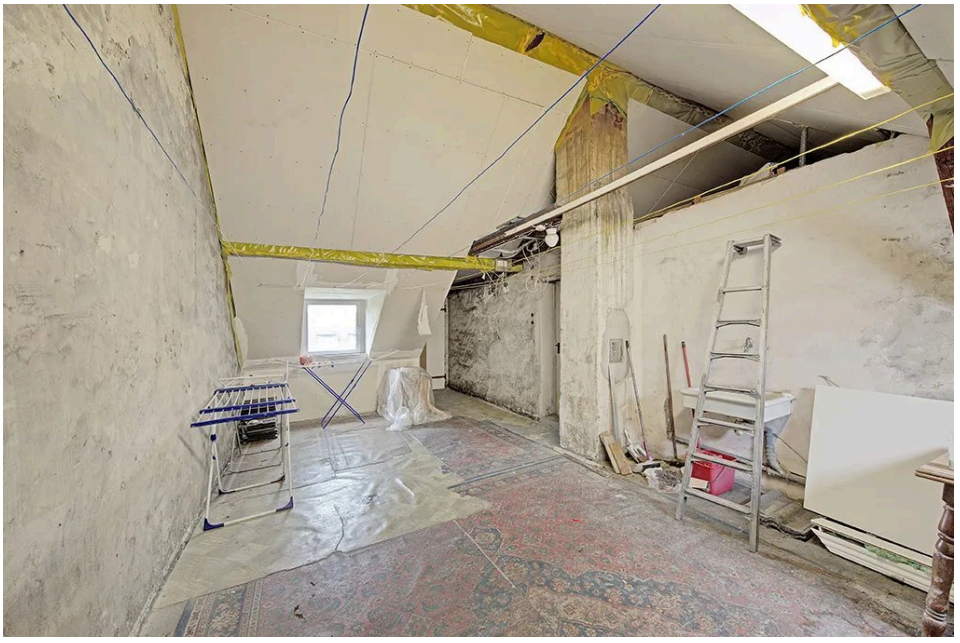




CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété





CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Une première impression

*** LOYER NET : 73 236,00 EUR par an *** À vendre : deux immeubles d'appartements de construction solide, totalisant environ 11 logements (16 à l'origine) et un petit commerce au rez-de-chaussée. Les immeubles disposent de sous-sols complets et sont situés sur un terrain spacieux avec une grande cour, plusieurs garages/débarras et une dépendance couverte pouvant servir de parking. Caractéristiques principales : • Deux immeubles d'appartements avec sous-sol complet et une petite surface commerciale • 16 logements à l'origine, commerce inclus ; environ 11 logements actuellement après regroupement • Grande cour avec garages très spacieux (principalement utilisés comme espaces de rangement) et dépendance couverte • Un appartement mansardé partiellement rénové (avec radiateurs à accumulation) • Chauffage au gaz dans les autres logements • Nouveau système de chauffage central installé • Installations électriques mises aux normes • Certains appartements ont été modernisés avec des prestations de qualité. D'autres logements nécessitent des rénovations • Grenier disponible • 4 logements sont partiellement loués et partiellement occupés par leur propriétaire • Après la vente, plusieurs logements seront disponibles à la location ou pour l'occupation par le propriétaire. Atouts : Ce bien est idéal pour les investisseurs ayant un potentiel de développement ou recherchant un revenu locatif stable et la possibilité d'aménager les logements vacants. La qualité de la construction, les rénovations effectuées et le potentiel inexploité offrent d'excellentes perspectives d'appréciation. Perspectives : Après la vente, plusieurs appartements seront disponibles immédiatement à la location ou pour l'occupation par le propriétaire. Ce bien convient aussi bien à une optimisation durable des revenus qu'à un investissement à long terme. Nous serons heureux de vous faire parvenir des documents complémentaires tels que les plans, un calendrier de location ou des plans de situation. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite ou obtenir de plus amples informations.

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com