Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Grande condominio con elevato potenziale di rendimento

Codice oggetto: 25075019



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 900 m^2 • VANI: 23 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m^2

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075019
Superficie netta	ca. 900 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	23
Camere da letto	14
Bagni	11
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Dati energetici

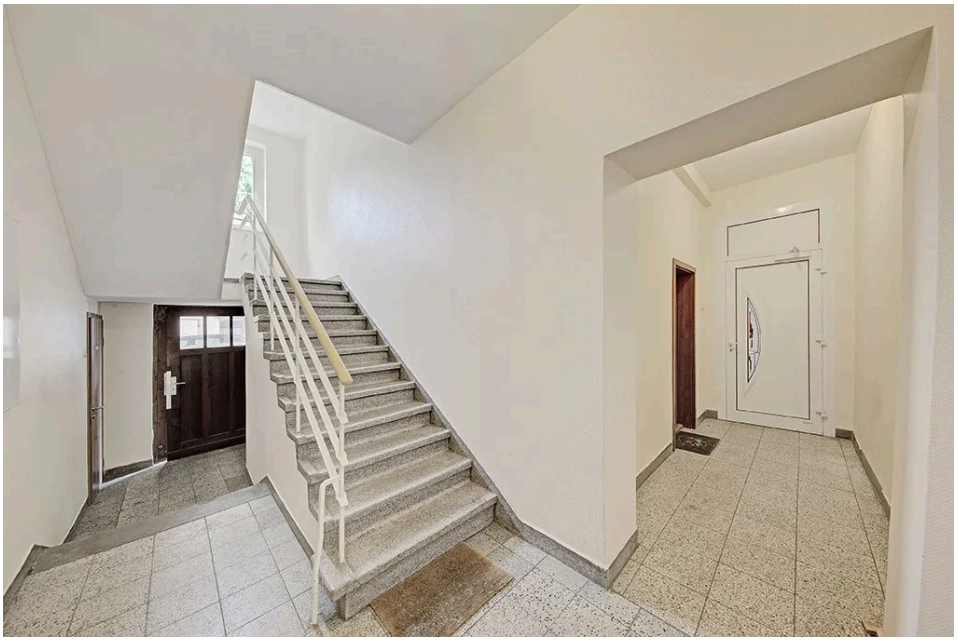
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	119.53 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

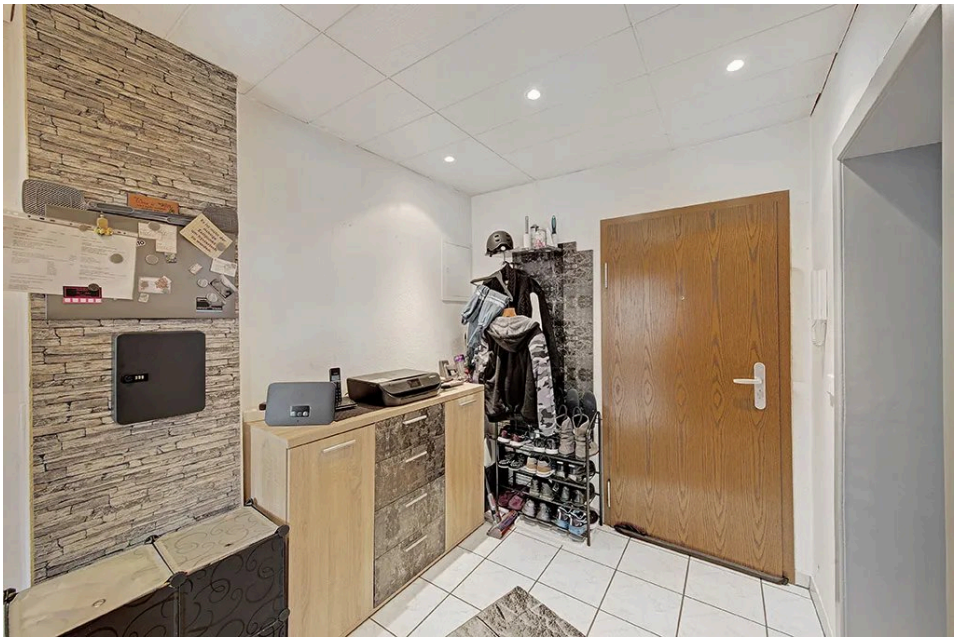
La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà

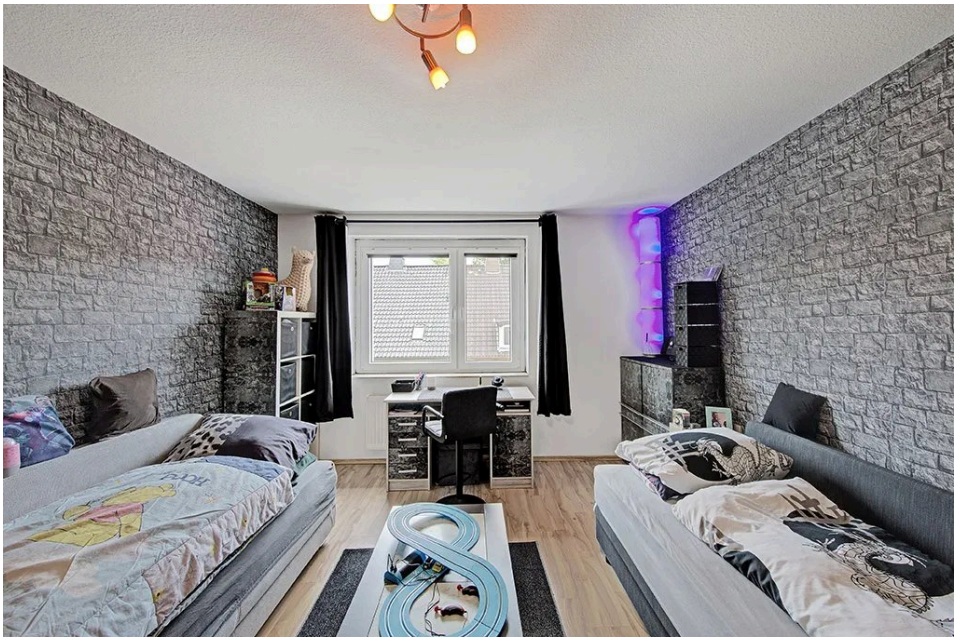




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

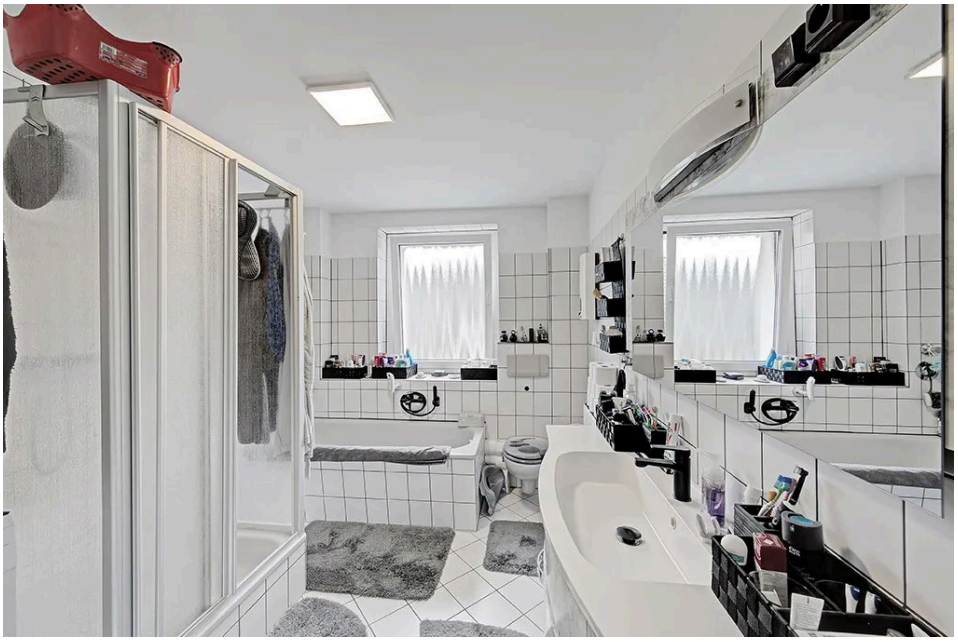
La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà

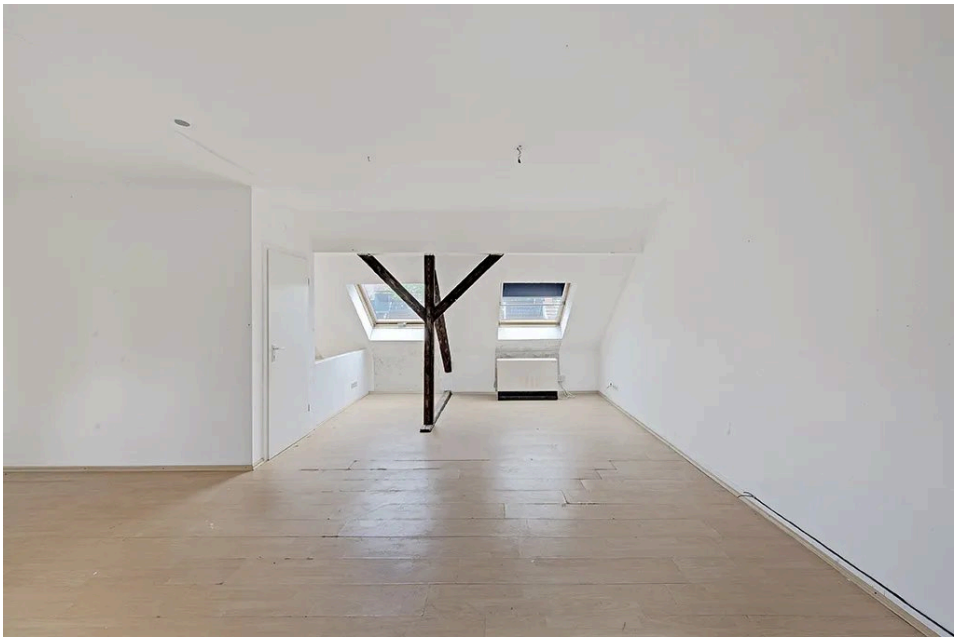




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

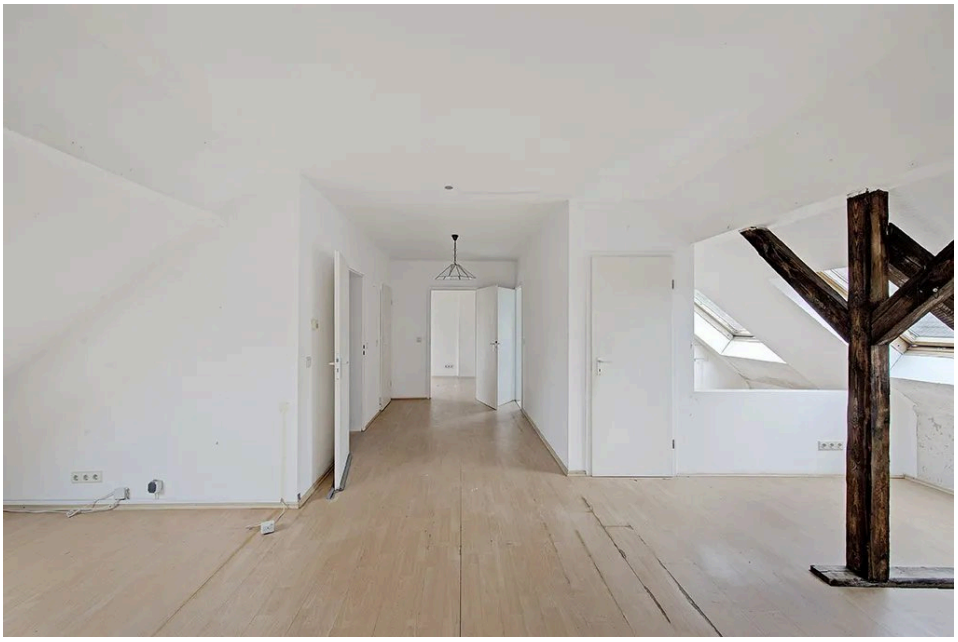
La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

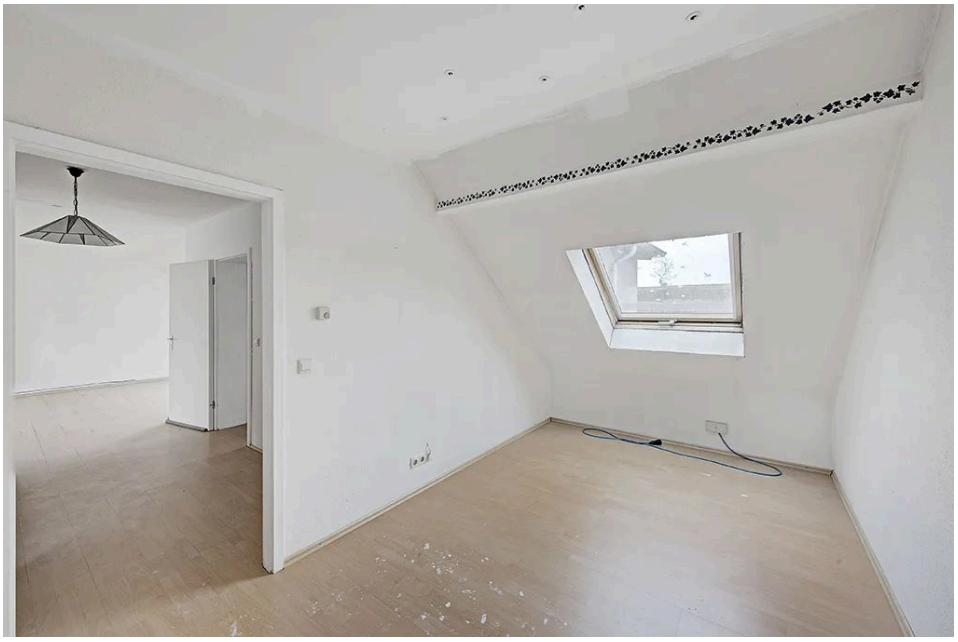
La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

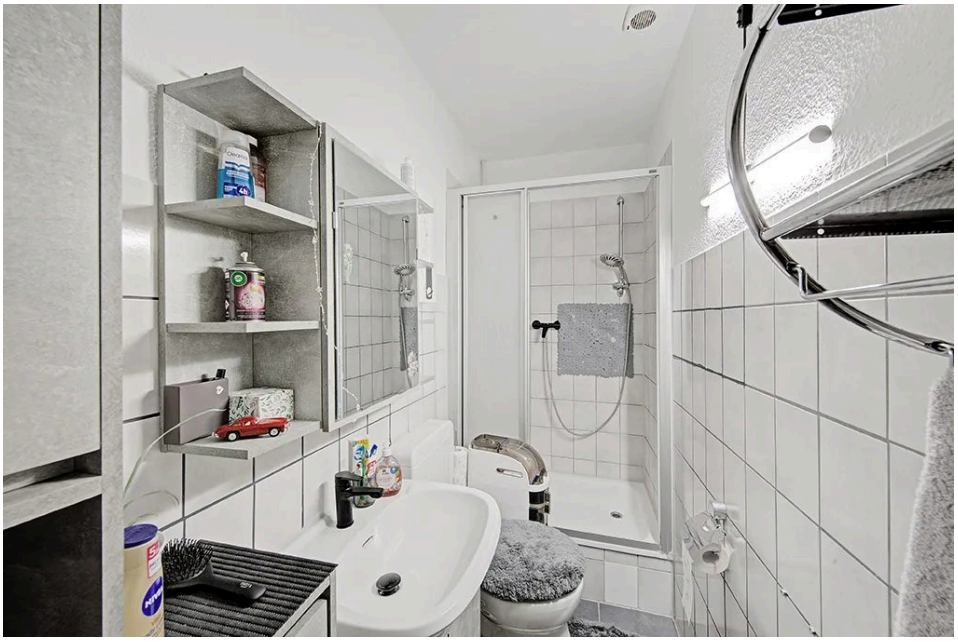
La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà

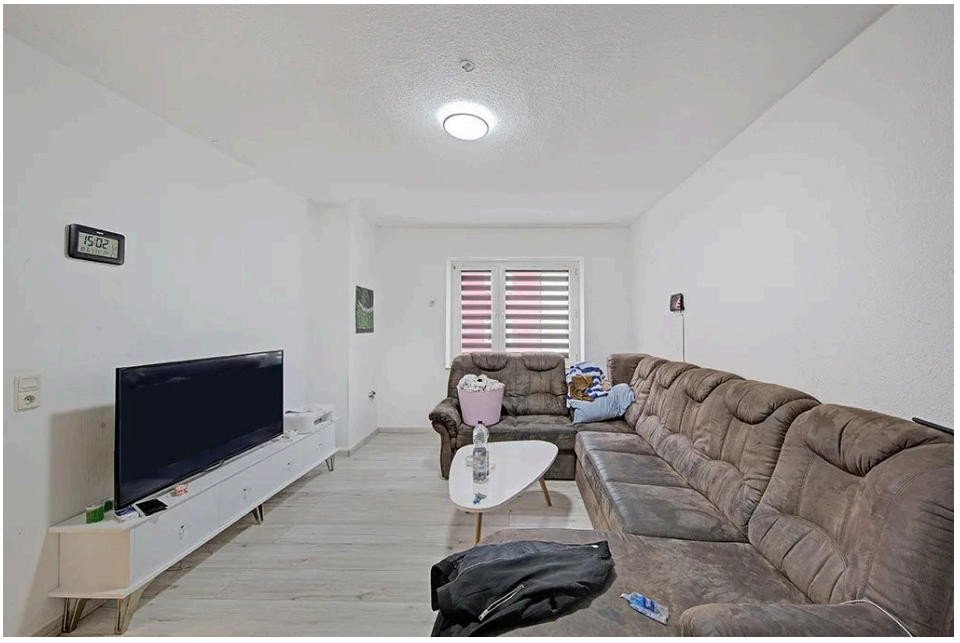




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà

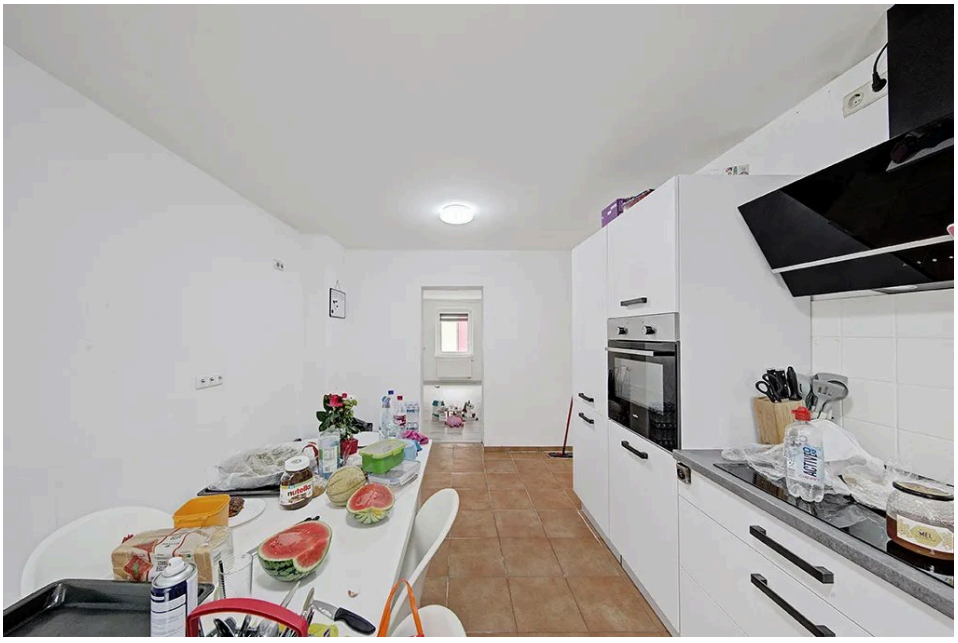




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

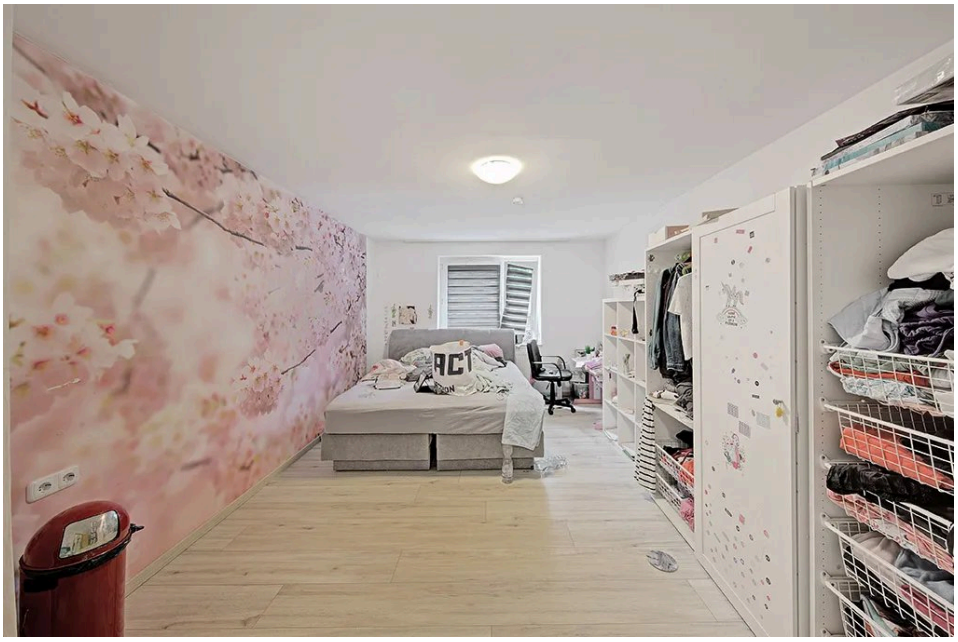
La proprietà

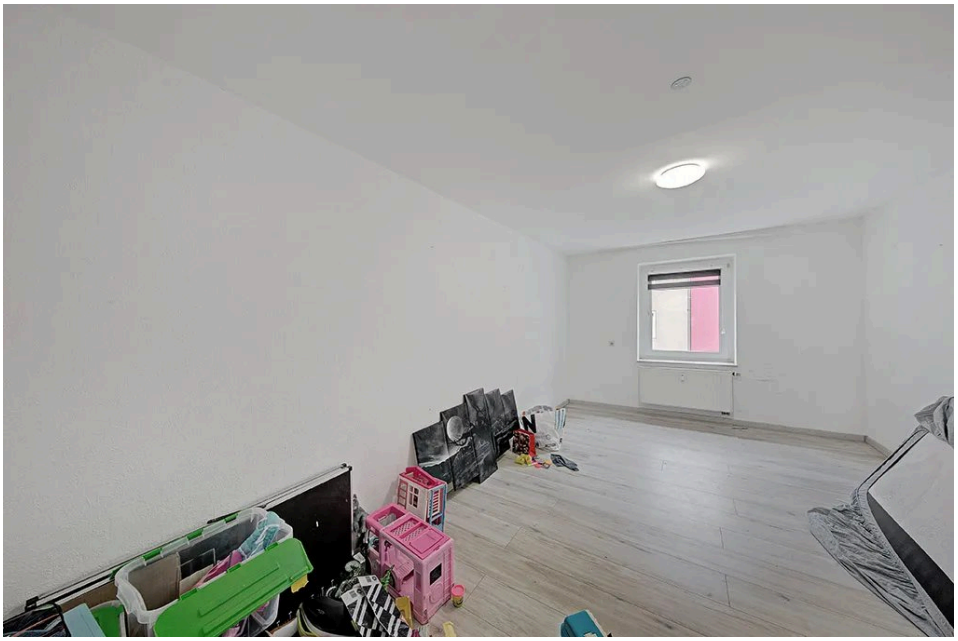




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

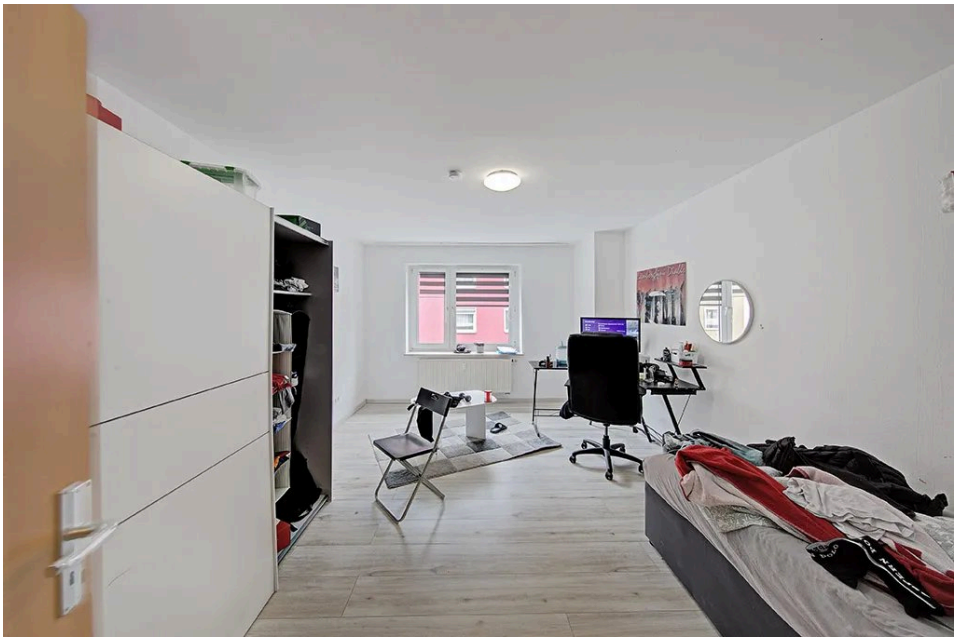
La proprietà

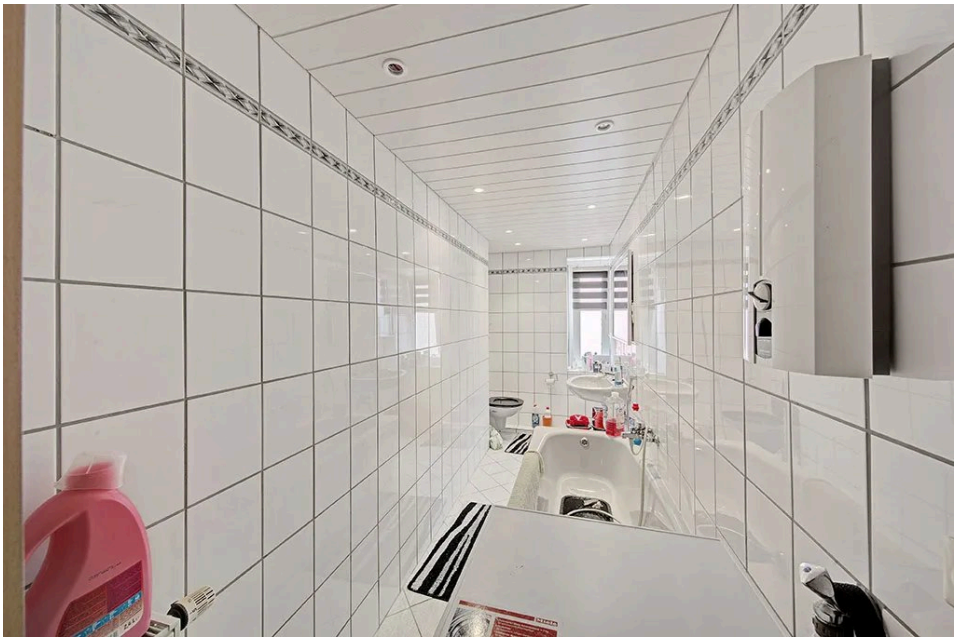




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

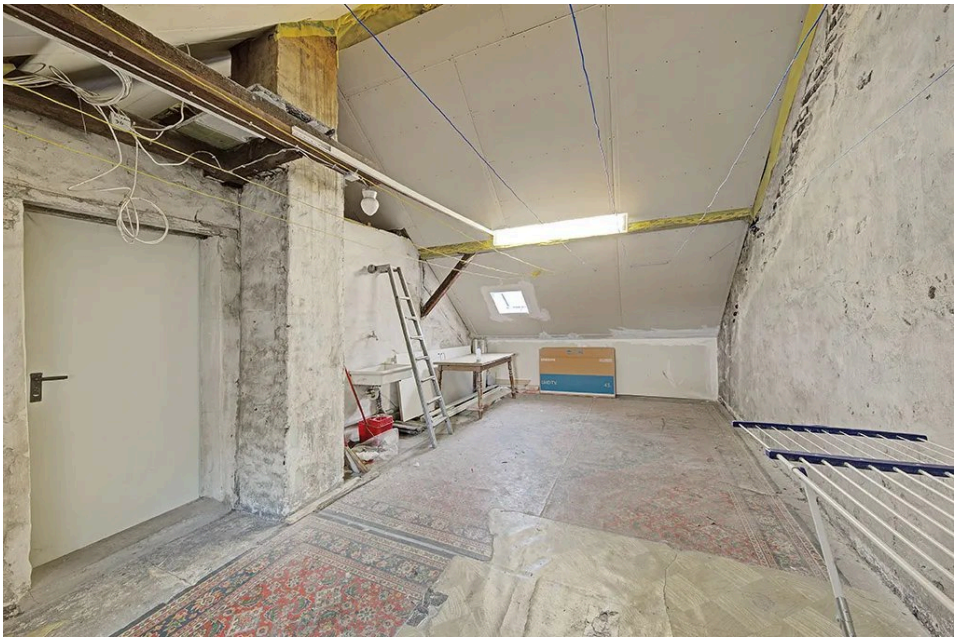
La proprietà

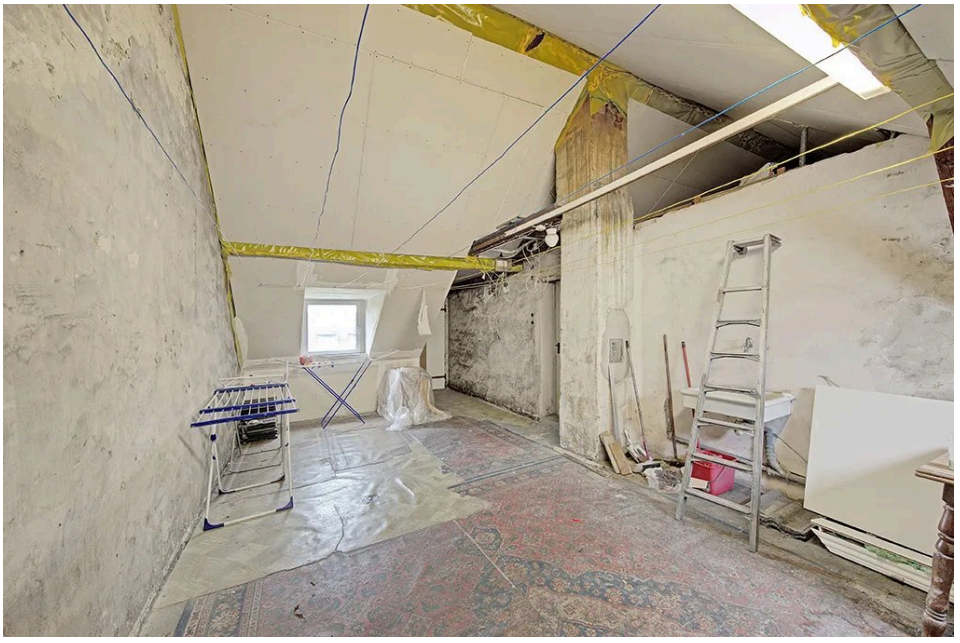




Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà





Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

La proprietà

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

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Una prima impressione

*** AFFITTO NETTO: 73.236,00 EUR all'anno *** In vendita due solidi edifici residenziali con un totale di circa 11 unità abitative (originariamente 16) e un piccolo negozio al piano terra. Gli edifici hanno seminterrati completi e sono situati su un ampio terreno con un ampio cortile, diversi garage/ripostigli e una dependance coperta che può essere utilizzata come parcheggio. Dati chiave in sintesi: • Due edifici residenziali completamente seminterrati con una piccola area commerciale • Originariamente 16 unità incluso il negozio; attualmente circa 11 unità abitative dopo il consolidamento • Ampio cortile con garage extra-large (utilizzati principalmente come deposito) e una dependance coperta • Un appartamento mansardato in condizioni parzialmente sventrate (ancora con termosifoni ad accumulo notturno) • Le unità rimanenti sono state convertite al riscaldamento a gas • Nuovo impianto di riscaldamento centralizzato installato • Impianti elettrici aggiornati • Alcuni appartamenti sono stati modernizzati ad alti standard; Altre unità necessitano di ristrutturazione • Deposito in soffitta disponibile • Parzialmente affittato, parzialmente occupato dal proprietario (4 unità) • Dopo la vendita, diverse unità saranno disponibili per nuovi affitti o per l'occupazione da parte del proprietario. Caratteristiche speciali: Questa proprietà è ideale per investitori con potenziale di sviluppo o per investitori che cercano un mix di reddito da locazione esistente e flessibilità nello sviluppo di unità vuote. La combinazione di una costruzione solida, modernizzazioni completate e potenziale inutilizzato offre interessanti opportunità di aumento del valore. Prospettive: Dopo la vendita, diversi appartamenti saranno disponibili per l'affitto immediato o per l'occupazione da parte del proprietario. La proprietà è adatta sia per l'ottimizzazione del reddito sostenibile che per un investimento a lungo termine. Saremo lieti di inviarvi documenti supplementari come planimetrie, un programma di affitto o planimetrie del sito. Vi preghiamo di contattarci per un appuntamento di visione personale o per ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25075019 - 45888 Gelsenkirchen – Bulmke-Hüllen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com