Gelsenkirchen – Horst

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und 4 Garagen

Objektnummer: 25075030



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 497 m^2 • ZIMMER: 33 • GRUNDSTÜCK: 859 m^2

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

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

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Auf einen Blick

Objektnummer	25075030
Wohnfläche	ca. 497 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	33
Schlafzimmer	13
Badezimmer	7
Baujahr	1964
Stellplatz	4 x Garage, 40 EUR (Miete), 4 x Parkhaus, 30 EUR (Miete)

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 601 m²

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	140.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

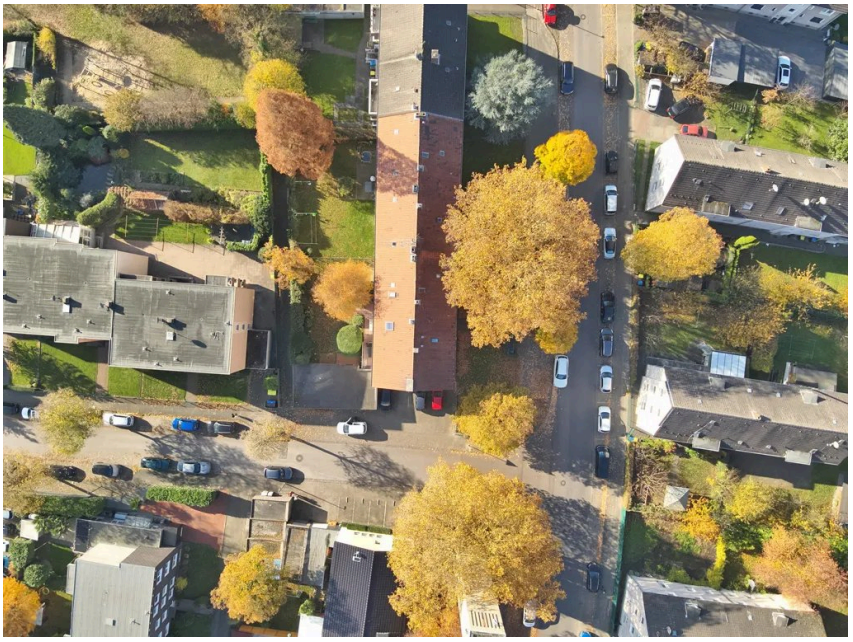
Die Immobilie





Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Die Immobilie





Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1964 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Es umfasst vier Vollgeschosse und ist vollständig unterkellert. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss befinden sich auf jeder Etage jeweils zwei Wohnungen mit einem klassischen Zweispänner-Grundriss bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad. Im Dachgeschoss liegt eine weitere Wohneinheit mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein Trockenboden zur Verfügung, der den Bewohnern praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen etwa 50 und 90 m² und zeichnen sich durch funktionale, gut vermietbare Zuschnitte aus. Die Fassade ist mit langlebigem Klinker versehen, das Gebäude besitzt ein traditionelles Satteldach mit Betondachsteinen sowie zweifach verglaste Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2001.

Zum Objekt gehören vier Einzelgaragen und vier Pkw-Stellplätze, die den Nutzwert für die Bewohner erhöhen und die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 37.350,96 Euro und bietet aufgrund der stabilen Nachfrage eine langfristige Perspektive für die Weiterentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine laufend gepflegte Wohnanlage mit rund 491 m² Wohnfläche, solider Vermietbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial – eine interessante Kapitalanlage.

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Ausstattung und Details

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- Ölheizung (2001)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat- und Fliesenboden
- Klinkerfassade
- 4 Einzelgaragen
- 4 Stellplätze

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem gut angebundenen Wohnumfeld im Stadtteil Horst (Gelsenkirchen). Das Umfeld ist gekennzeichnet durch eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegender Wohnnutzung, mit vornehmlich Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Wohn- und Geschäftseinheiten.

Die Nahversorgung überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Dienstleister, Arztpraxen und Bildungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor Ort. Die Verkehrsanbindung ist solide – sowohl der ÖPNV als auch das regionale Straßennetz lassen sich bequem nutzen.

Objektnummer: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

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: 25075030 - 45899 Gelsenkirchen – Horst

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