Gelsenkirchen – Beckhausen

Vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss

Objektnummer: 26075022



KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86.23 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

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

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26075022
Wohnfläche	ca. 86.23 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1992

Kaufpreis	168.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.04.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	120.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und bereits vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Schaffrath bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide Eigentumswohnung mit bestehendem Mietverhältnis und gut nutzbarer Wohnungsgröße suchen.
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1992 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 86 m² Wohnfläche. Der klassische Grundriss verteilt sich auf 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, und bietet damit eine attraktive Raumaufteilung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.
Ein besonderer Mehrwert ist der zur Wohnung gehörende Balkon, der den Wohnbereich um einen privaten Außenbereich ergänzt. Das Gebäude ist massiv errichtet und vollständig unterkellert. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.
Die Wohnung ist vermietet und ermöglicht dem Erwerber damit den Einstieg in eine bereits bestehende Kapitalanlage. Das monatliche Hausgeld beträgt 348 € inklusive Heizkosten, wodurch die laufenden Kosten für Interessenten transparent und gut kalkulierbar bleiben.
Die Lage in Gelsenkirchen-Schaffrath verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung; eine Bushaltestelle ist nur rund 260 Meter entfernt. Auch das Zentrum von Gelsenkirchen-Buer und die A2 sind gut erreichbar.
Eine interessante Kapitalanlage mit ca. 86 m² Wohnfläche, Balkon, bestehendem Mietverhältnis und guter Anbindung in gefragter Wohnlage von Gelsenkirchen-Schaffrath.

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Ausstattung und Details

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Klinkerfassade
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Tageslichtbad
- Laminat- und Fliesenböden
- Gäste-WC
- Balkon
- eigene Garage

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage im Gelsenkirchener Ortsteil Schaffrath. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vergleichsweise ruhigen Wohnstraßen aus. Viele Straßen innerhalb des Quartiers dienen überwiegend dem Anliegerverkehr, wodurch die Lage einen ruhigen und wohnlichen Charakter vermittelt.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage zusätzlich attraktiv für unterschiedliche Mietergruppen macht.
Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung verschiedene Grün- und Freiflächen. Besonders die nahegelegene Rungenberghalde sowie weitere Sport- und Grünanlagen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.
Die Nähe zum Stadtteil Buer ergänzt die gute Infrastruktur. Das Zentrum von Gelsenkirchen-Buer mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist gut erreichbar. Gleichzeitig besteht über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer eine gute Anbindung an die A2 und damit an das regionale und überregionale Straßennetz.
Insgesamt verbindet die Lage ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens und einer guten Anbindung an die umliegenden Stadtteile und Städte – attraktive Voraussetzungen auch im Hinblick auf eine langfristige Vermietbarkeit.

Objektnummer: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

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: 26075022 - 45897 Gelsenkirchen – Beckhausen

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