

Gelsenkirchen – Ückendorf

Großes Mehrfamilienhaus in erstklassiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25075051

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler

IMT 10/11/2024

GUT: 100/100

www.von-poll.dePRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 677,84 m² • PIÈCES: 27 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.065 m²

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075051
Surface habitable	ca. 677,84 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	27
Chambres à coucher	18
Salles de bains	7
Année de construction	1984
Place de stationnement	8 x Garage

Prix d'achat	925.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propriété



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



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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

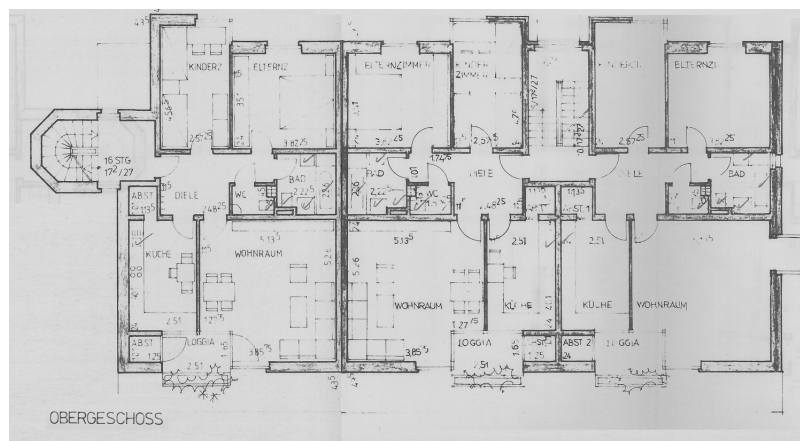
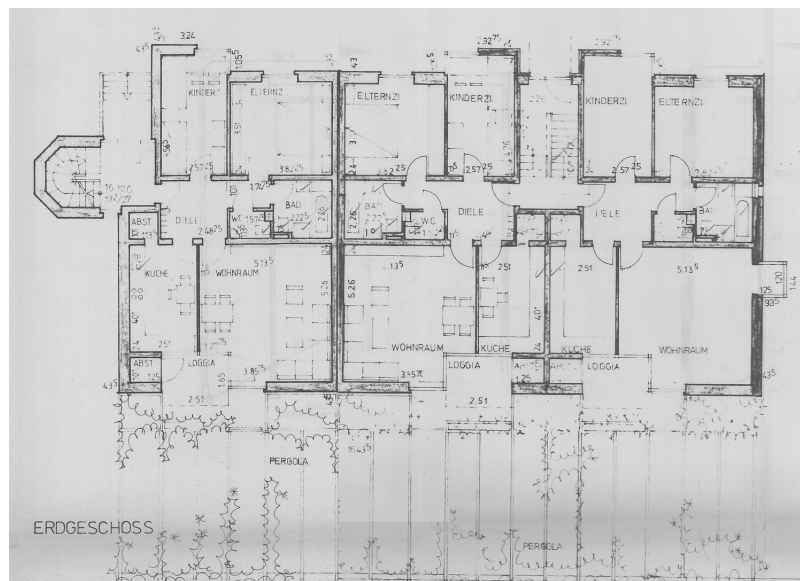
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

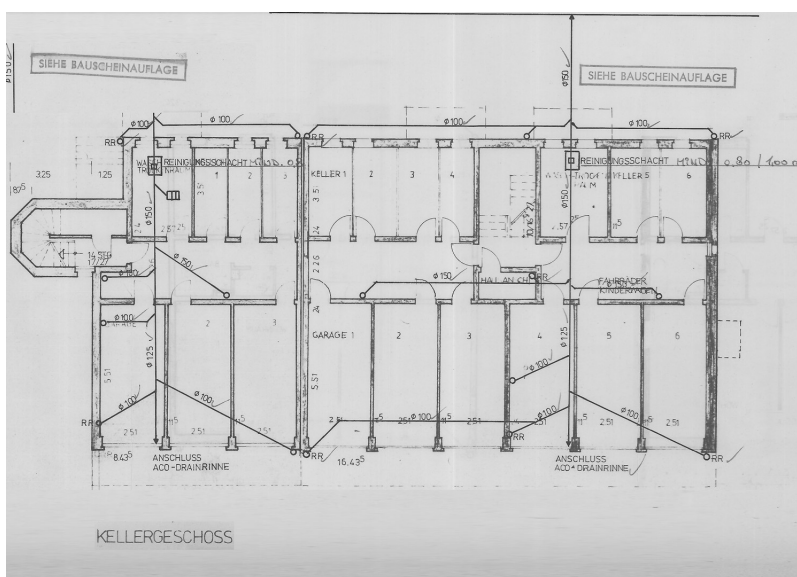
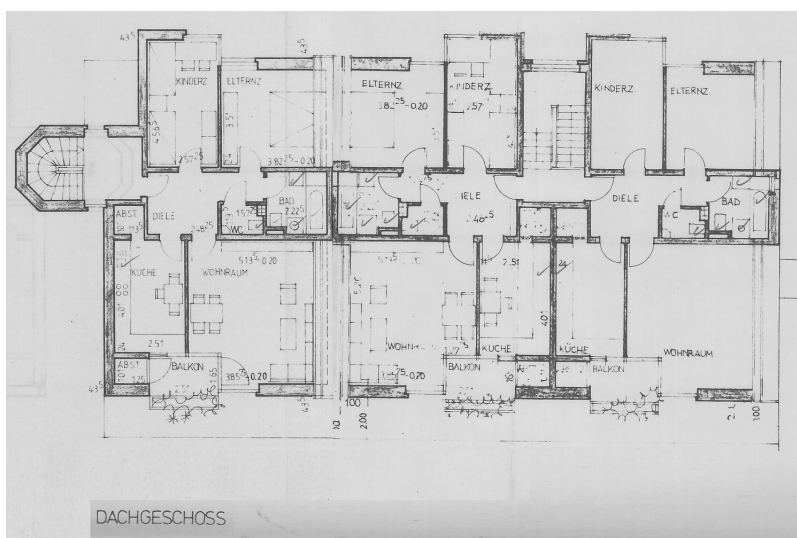
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Une première impression

Zwei solide Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten präsentieren sich auf einem ca. 1.000?m² großen Eigentumsgrundstück in ruhiger Lage von Gelsenkirchen-Ückendorf. Die Wohnhäuser – ein Dreifamilienhaus und ein Sechsfamilienhaus im Ein- bzw. Zweispänner-Stil – verfügen über integrierte Garagen im Kellergeschoss (insgesamt 9 Stellplätze). Die verlinkerte Gebäudehülle, Satteldächer mit Betondachsteinen und doppelt verglaste Holzfenster stammen aus dem Baujahr, während die Gaszentralheizungen je Gebäude modernisiert wurden.

Die gut geschnittenen Wohnungen mit ca. 70?m² bis 78?m² Wohnfläche, größtenteils mit eigener Loggia, sind langfristig vermietet und erzielen aktuell rund 55.000?€ netto Kaltmiete pro Jahr. Helle Hausflure, gepflegte Kellerbereiche und eine zuverlässige Mieterschaft unterstreichen das solide Gesamtbild dieser Immobilie mit Entwicklungspotenzial.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Détails des commodités

NORMALE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit braunen Betondachsteinen und Dämmung aus dem Baujahr
- Klinkerfassade mit Putzelementen
- Zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Laminat- und Fliesenböden
- Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Loggien außer im Dachgeschoss
- Kellerabstellräume
- Je Wohnung eine Garage

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße im Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf.

Das Wohnumfeld überzeugt durch eine angenehme, ruhige Wohnlage mit viel Grün. Parks und Naherholungsflächen wie der Rheinelbepark sowie das nahegelegene Lohrheidestadion in Wattenscheid bieten Raum für Freizeit und Erholung. Ückendorf gilt als aufstrebender Stadtteil und entwickelt sich zunehmend zu einem kreativen Quartier: Ateliers, kulturelle Einrichtungen und Initiativen rund um das Quartier Ückendorf verleihen dem Viertel ein modernes, lebendiges Flair.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 302 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie nach Bochum. Die Autobahn A40 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine optimale Vernetzung innerhalb des Ruhrgebiets. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Das Objekt vereint damit ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur in einem sich dynamisch entwickelnden Umfeld.

CODE DU BIEN: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 123.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

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