

Gelsenkirchen – Ückendorf

Großes Mehrfamilienhaus in erstklassiger Wohnlage

Número de propiedad: 25075051



www.von-poll.de

PRECIO DE COMPRA: 925.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 677,84 m² • HABITACIONES: 27 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.065 m²

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25075051
Superficie habitable	ca. 677,84 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	27
Dormitorios	18
Baños	7
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	8 x Garaje

Precio de compra	925.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	123.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.01.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propiedad



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

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

La propiedad

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

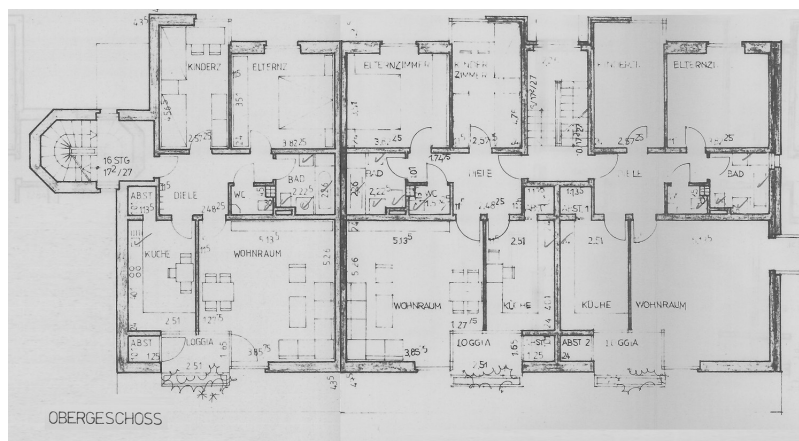
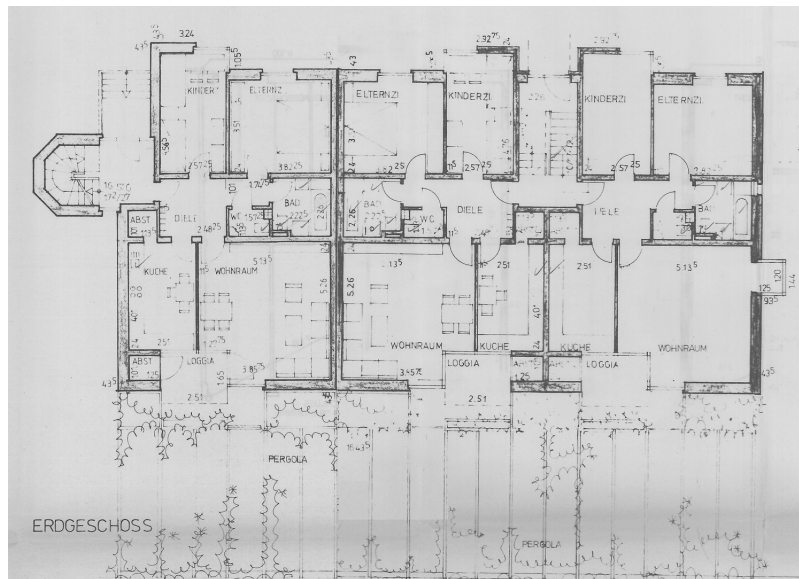
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

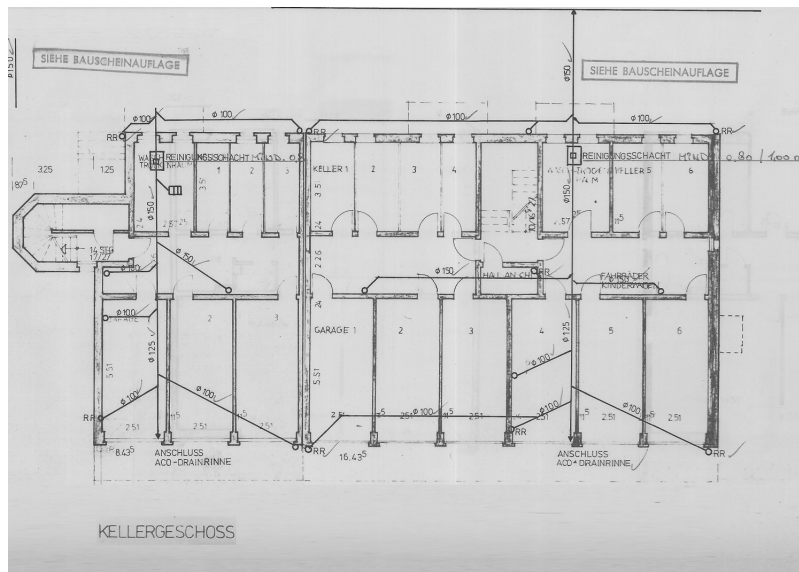
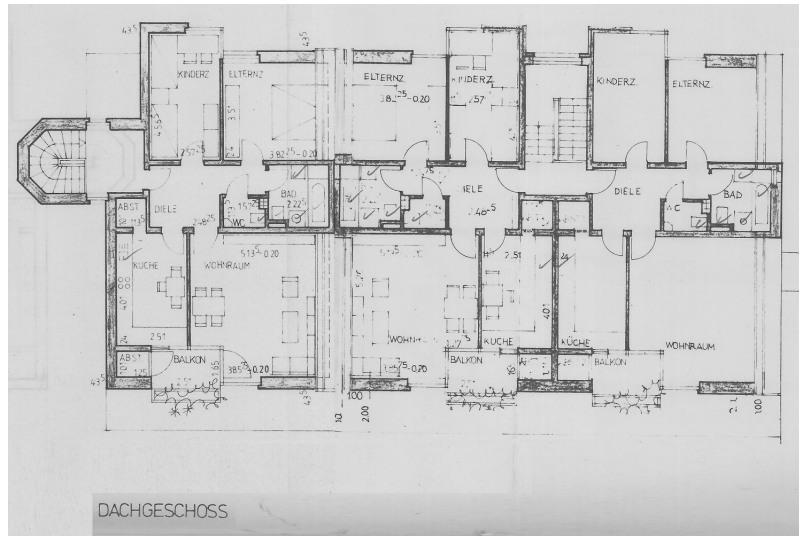
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Planos de planta





Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com