

Gelsenkirchen – Ückendorf

Großes Mehrfamilienhaus in erstklassiger Wohnlage

VP azonosító: 25075051

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

März 19. 2024

Top-Makler Gelsenkirchen

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler

GUT: 80% (2.0)

www.von-poll.deVÉTELÁR: 925.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 677,84 m² • SZOBÁK: 27 • FÖLDTERÜLET: 1.065 m²

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Áttekintés

VP azonosító	25075051
Hasznos lakótér	ca. 677,84 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	27
Hálósobák	18
FÜRDOSZOBÁK	7
ÉPÍTÉS ÉVE	1984
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	8 x Garázs

Vételár	925.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.01.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	123.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Az ingatlan

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

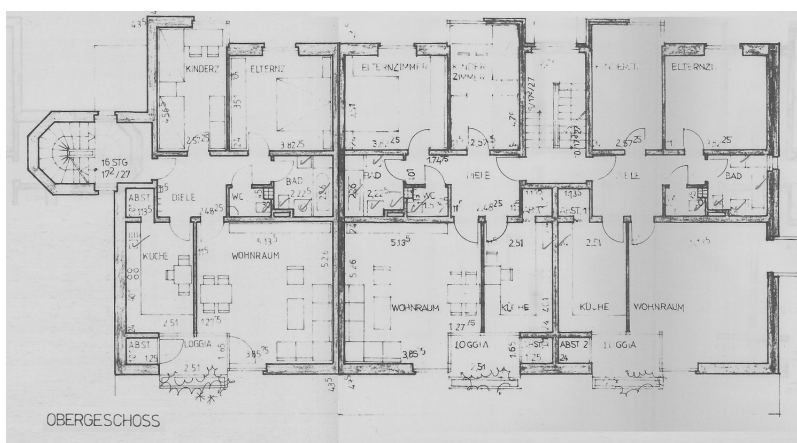
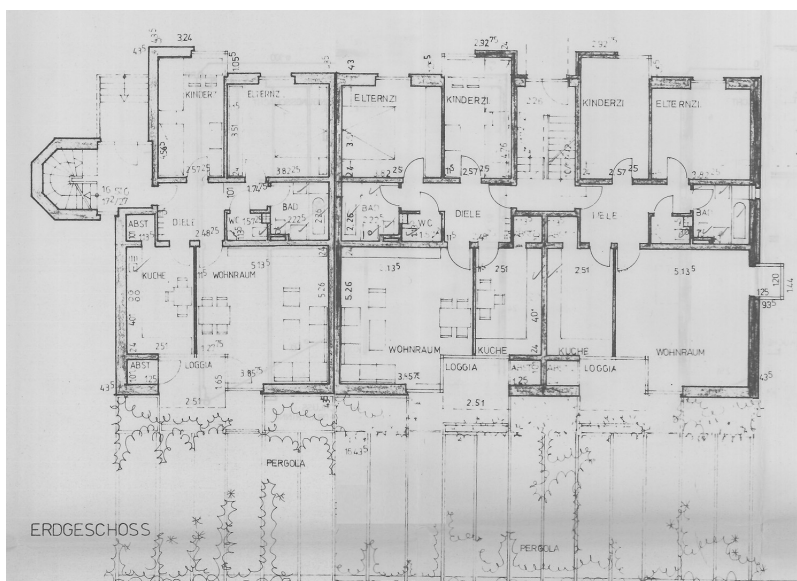
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

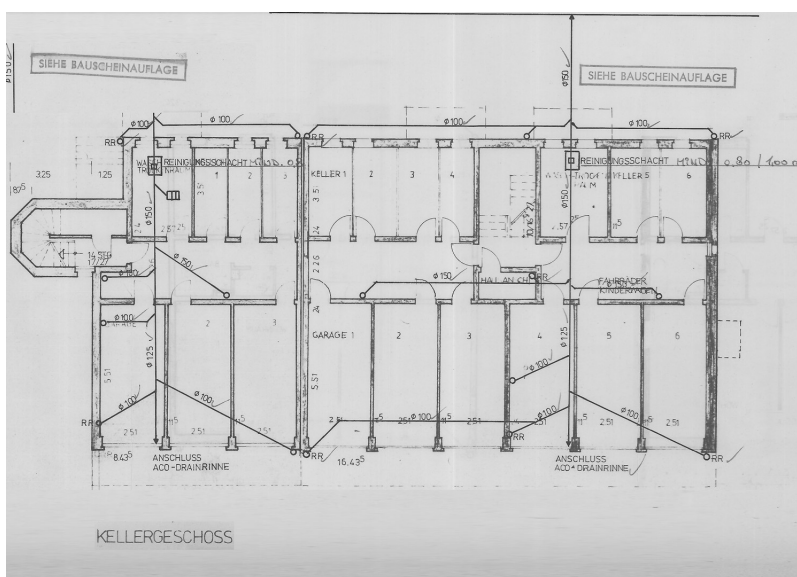
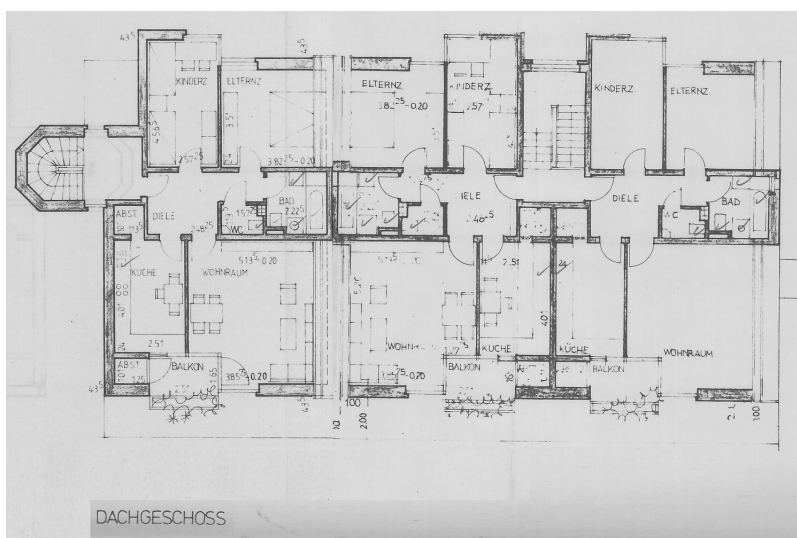
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25075051 - 45886 Gelsenkirchen – Ückendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com