

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen Buer als sorgenfreie Kapitalanlage



45896 Gelsenkirchen

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 205,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

Scout-ID: 111021457  
Objekt-Nr.: 341

Haustyp: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche ca.: 425,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 94,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 3  
Badezimmer: 3  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1963  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf: 125,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

**B!S**



**Ihr Ansprechpartner:**

Beamten-Informations-Service                      BIS GmbH & Co. KG  
Herr Marc Feige

E-Mail: [beamten-informations-service@web.de](mailto:beamten-informations-service@web.de)

Tel: +49 201 231199

Mobil: +49 172 2131399

Fax: +49 201 231193

Web: <http://www.Beamten-Informations-Service.de>

Mieteinnahmen pro Monat: 1.302,22 EUR  
Provision für Käufer: 3,57% incl. MWSt. vom Kaufpreis als Käufercourtage

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen Buer als sorgenfreie Kapitalanlage



45896 Gelsenkirchen

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 205,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Sehr gepflegtes und energetisch saniertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963 mit drei Wohneinheiten in folgender Aufteilung:

Erdgeschoß:

3,5 Raum Wohnung mit 63,55 m<sup>2</sup>

Wohnraum, Schlafzimmer, Kinder/Arbeitszimmer  
Küche, Diele, Bad, Balkon.

1. Obergeschoß:

3,5 Raum Wohnung mit 63,55 m<sup>2</sup>

Wohnraum, Schlafzimmer, Kinder/Arbeitszimmer  
Küche, Diele, Bad, Balkon.

2. Obergeschoß

3,5 Raum Wohnung mit 78,21 m<sup>2</sup>

Wohnraum, Schlafzimmer, Kinder/Arbeitszimmer  
Küche, Diele, Bad, Balkon.

Zuzüglich ein weiterer ausgebauter Raum im Dachgeschoß.

Im Treppenhaus ist ein Treppenlift verbaut, der zur Wohnung im 2.Obergeschoß gehört.

Das Haus ist voll unterkellert.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme.  
Die Gasthermen befinden sich im Kellerbereich.

Dort verfügt jede Wohnung weiterhin über einen eigenen Kellerraum und eine gemeinsam genutzte Waschküche.

Desweiteren befinden sich zwei Garagen auf dem Grundstück die ebenfalls vermietet sind.

Die Wohnungen und Garagen sind teilweise langjährig vermietet (1975, 2009, 2016, 2016, 2017).

Das Haus ist voll vermietet, die jährliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 15.626,67 EUR.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich noch ein Lagerraum/Atelier mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>. Diesen könnte man vermieten oder ohne großen Aufwand zu zwei Garagen umbauen.

## Ausstattung:

Folgende Renovierungsmaßnahmen sind in den letzten Jahren durchgeführt worden:

1996: Errichtung von drei großen Balkonen.

2003: Renovierung und Neuanstrich des Treppenhauses.

2010: Komplette Neueindeckung des Daches.

Komplette Außendämmung des Gebäudes.

Austausch von Fensterscheiben mit energiesparendem Isolierglas.

2011: Neuanstrich und Beschichtung der Balkone.

2014: Neuanstrich der Garagentore.

2016: Komplettrenovierung der Wohnung im 1.Obergeschoss (Elektrik, Bad, Fußböden, Türen).

## Lage:

Zentrumsnah - der Ortskern ist fußläufig erreichbar - in einer beliebten, ruhigen Wohngegend.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden.

Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe.

Die Anbindung an den öffentl. Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Zwei gut erreichbare Autobahnanbindungen runden das positive Gesamtbild ab.

## Sonstiges:

Wunderschöne kleine Kapitalanlage ohne größeren Renovierungsbedarf.

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung ist nach Absprache kurzfristig möglich, weitere Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und beruhen auf den Angaben der Verkäufer, Irrtum vorbehalten.

Baufinanzierung: Informieren Sie sich auch über unsere Sonderkonditionen für Baufinanzierung.



Außenansicht vorne

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen Buer als sorgenfreie Kapitalanlage



45896 Gelsenkirchen

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 205,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Außenansicht mit Hofzufahrt



Rückansicht



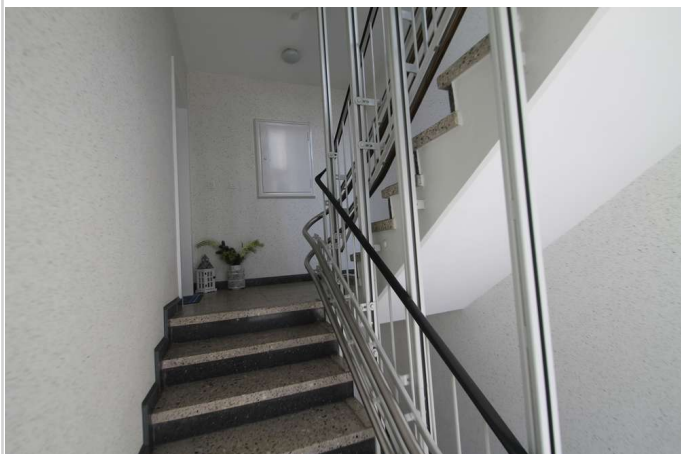
2 Garagen und "Lagerraum"

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen Buer als sorgenfreie Kapitalanlage

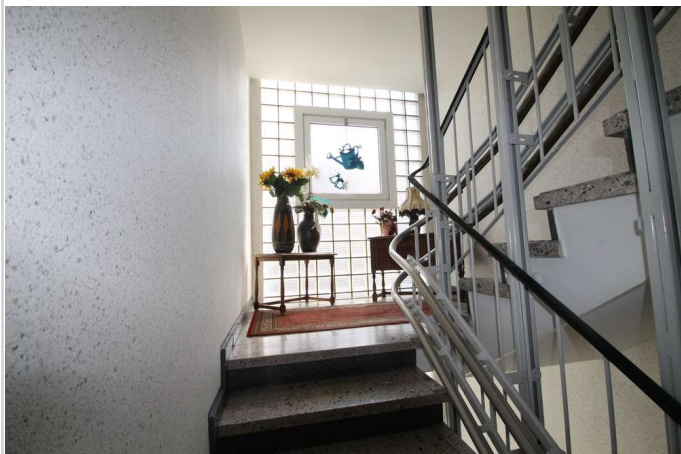
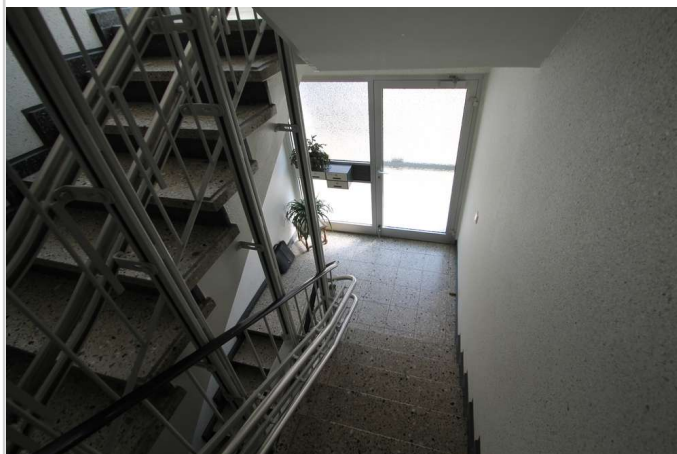


45896 Gelsenkirchen

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 205,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Treppenhaus unten



Treppenhaus Obergeschoss

## Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen Buer als sorgenfreie Kapitalanlage



45896 Gelsenkirchen

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 205,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

