

# TOP-GEPFLEGTES Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten in GE-Heßler



45883 Gelsenkirchen

Zimmer: 26,00  
Wohnfläche ca.: 609,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

Scout-ID: 73507314  
Objekt-Nr.: 252

Haustyp: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche ca.: 1.341,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Keller: Ja  
Objektzustand: Modernisiert  
Baujahr: 1953  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2010  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 11

**B!S**



**Ihr Ansprechpartner:**

Beamten-Informations-Service BIS GmbH & Co. KG

Herr Manfred Hülsen

E-Mail: [bis-essen@t-online.de](mailto:bis-essen@t-online.de)

Tel: +49 201 2200022

Mobil: +49 172 2625159

Fax: +49 201 231193

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

Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 3.268,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57% incl. MwSt. vom Kaufpreis  
Käufercourtage

# TOP-GEPFLEGTES Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten in GE-Heßler



45883 Gelsenkirchen

Zimmer: 26,00  
Wohnfläche ca.: 609,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Hier gelangt ein renditestarkes MFH mit 7 Wohneinheiten aus langjährigem Besitz zum Verkauf. Solide Instandhaltung, fortlaufende Modernisierung und weiteres Potential zeichnen diese nicht alltägliche Wohnimmobilie aus. Mitverkauft wird ein Nebengebäude ( 2 WE ) und Garagenhof mit 11 Einzelgaragen, zzgl. Freifläche.

Das Objekt ist voll vermietet, z.T. mit jahrzehntelangen Mietverhältnissen.

Die aktuell erzielte Jahresnettomiete beträgt 39.220,00 EUR. Es sind keine Mieten rückständig.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoßwohnung: 80 m<sup>2</sup>

Erdgeschoßwohnung: 98 m<sup>2</sup> (Maisonette zum 1.O.G.)

1.Obergeschoß: 51 m<sup>2</sup>

1.Obergeschoß: 48 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoß: 51 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoß: 88 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß: 54 m<sup>2</sup>

Im Nebengebäude 2 Wohnungen mit insgesamt 139 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung:

Die letzten Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend aus energetischen Gründen durchgeführt, wie Dämmung/Fassade in 2009 und Erneuerung der Gasheizung ( Kessel und Warmwasseranlage mit solarthermischer Unterstützung ) ebenfalls in 2009.

Ein neuer Energieausweis ist beantragt, die o.g. Verbrauchswerte stammen aus der Zeit vor der Sanierung.

Weiter wurden der Hauseingang und die Dachrinnen/Fallrohre in 2009 erneuert.

## Lage:

Das Haus liegt in einer reinen Wohnstraße, benachbart zum Gelände der Bundesgartenschau 1997, Nordsternpark.

Die Mieter schätzen besonders die Wohnqualität, die angenehme Nachbarschaft, die gute Verkehrsanbindung, innerorts mit öffentl. Verkehrsmitteln wie auch überörtlich durch die A42.

Nahversorgung, Schulen, Ärzte im Ortsteil.



Straßenansicht



# TOP-GEPFLEGTES Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten in GE-Heßler

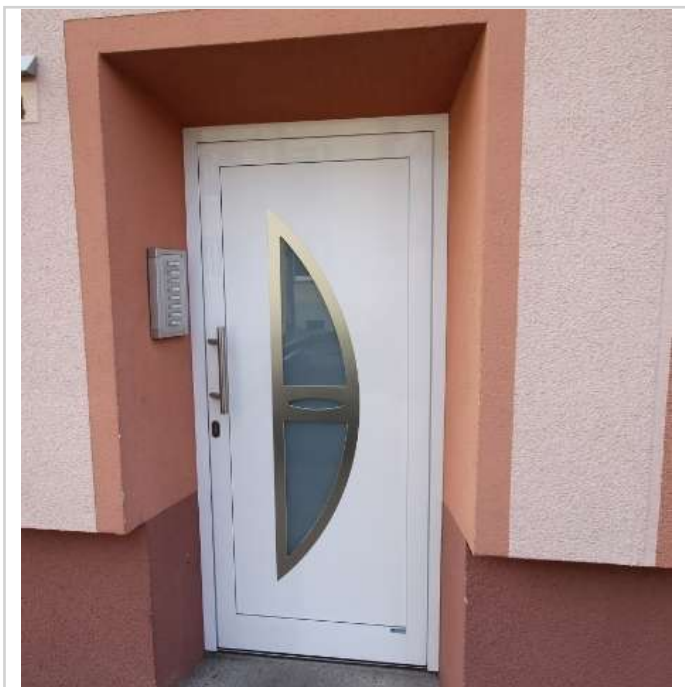


45883 Gelsenkirchen

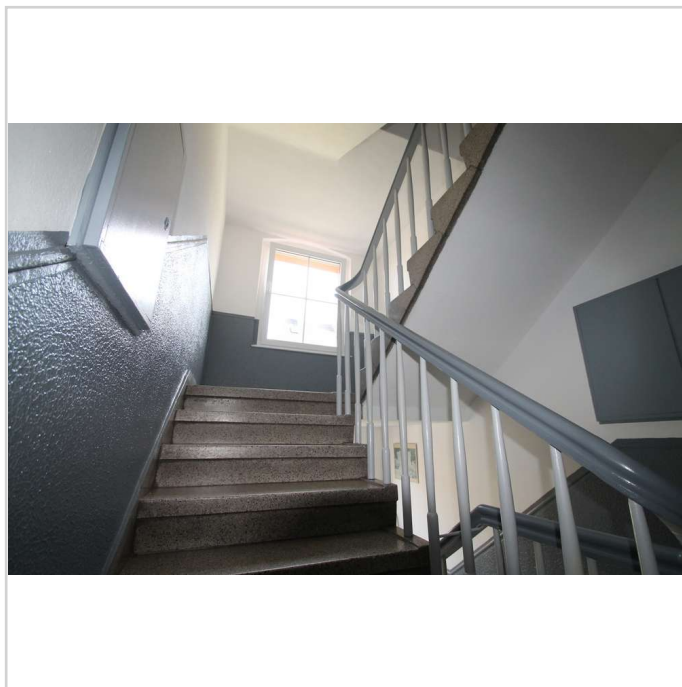
Zimmer: 26,00  
Wohnfläche ca.: 609,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Hofseite



Hauseingangstür



Treppenhaus

# TOP-GEPFLEGTES Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten in GE-Heßler



45883 Gelsenkirchen

Zimmer: 26,00  
Wohnfläche ca.: 609,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Beispiel: EG- Whg.



Beispiel: EG- Whg.



Beispiel: Etagenwhg.



Beispiel: Etagenwhg.

# TOP-GEPFLEGTES Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten in GE-Heßler



45883 Gelsenkirchen

Zimmer: 26,00  
Wohnfläche ca.: 609,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Beispiel: Maisonette-Whg.



Beispiel: Maisonette-Whg.



Haustechnik



Haustechnik

## TOP-GEPFLEGTES Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten in GE-Heßler



45883 Gelsenkirchen

Zimmer: 26,00  
Wohnfläche ca.: 609,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

