Objektnummer FALC-MBa-63210

Gepflegte Eigentumswohnung mit stabilem Mietverhältnis – Ideal für Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis	***99.999,00 €***
Kaufpreis pro m²	***12.499,88 €***
Jahresnettomiete	***5.040,00 €***
Faktor	***19,8***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl***
Wohnfläche	***88,1 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Baujahr	***1940***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***29.11.2032***
Energiebedarf	***208***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***G***
Ausstelldatum	***30.11.2022***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt im lebendigen Gelsenkirchener Stadtteil Schalke, einer Gegend, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und überzeugt durch ihre familienfreundliche Atmosphäre.

Grünflächen wie die Hülser Heide, der Berger See und zahlreiche Parks laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig befindet sich der Ortskern von Gelsenkirchen in fußläufiger Entfernung von nur etwa 15 Minuten. Hier stehen Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie eine vielfältige Gastronomie zur Verfügung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A42, A52 und die B226 garantieren schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten des Ruhrgebiets, wie Bochum, Essen oder Dortmund. Der Flughafen Dortmund ist mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet Gelsenkirchen eine Vielzahl an Möglichkeiten. Neben weitläufigen Grünanlagen und Parks lockt die Zoom Erlebniswelt mit spannenden Ausflügen für Groß und Klein.

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines soliden, ca. 1940 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten.
Auf rund 88 m² Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss, der Ihren Mietern ein komfortables Zuhause schafft.

Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine praktische Küche und ein Tageslichtbad. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC sowie einen Waschtisch. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie ist langfristig an zuverlässige, pünktlich zahlende Mieter vermietet und wird äußerst gepflegt gehalten. Damit eignet sich diese Wohnung ideal als Kapitalanlage, die durch den bestehenden Mietvertrag von Beginn an stabile Einnahmen verspricht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite.

IST-Kaltmiete: 400 €
Kaltmiete ab dem 01.05.2025: 420 €
Nebenkosten: 237 €
Hausgeld: 338 €
SOLL-Kaltmiete: 483 €

Ausstattung

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
****Die Wohnung ist aktuell vermietet****

Die wichtigsten Details:
- ***Baujahr: 1940***
- ***Zimmeranzahl: 3***
- ***Wohnfläche: 88,1 m²***
- ***Anzahl der Wohneinheiten: 11***
- ***Zustand: gepflegt***

Raumaufteilung der Immobilie:
- ***Wohnzimmer***
- ***2 Schlafzimmer***
- ***Küche***

• Badezimmer
• Diele
• Kellerraum

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:
• Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
• Waschmaschinenanschluss in der Küche
• Waschraum im Keller

Die jüngsten Modernisierungen:
• 2023: Gasleitungen (teilweise) erneuert
• 2022: Reparaturarbeiten am Dach
• 2022: Austausch der Duschwand
• 2020: Erneuerung der Briefkastenanlage
*****Die Umrüstung der Heizung auf Fernwärme ist für März/April 2025 geplant und wurde bereits über eine Sonderumlage abgerechnet.*****

Heizung: Gas-Zentralheizung (ab 2025 Fernwärme)
Warmwasser: Durchlauferhitzer

„Deine Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Herzogstr. 55
GigaZuhause CableMax 1000 ist verfügbar
Maximal an Deiner Adresse verfügbar: Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s“
(Quelle: Vodafone)

„Deine geprüfte Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Herzogstr. 55
MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.“
(Quelle: Telekom)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

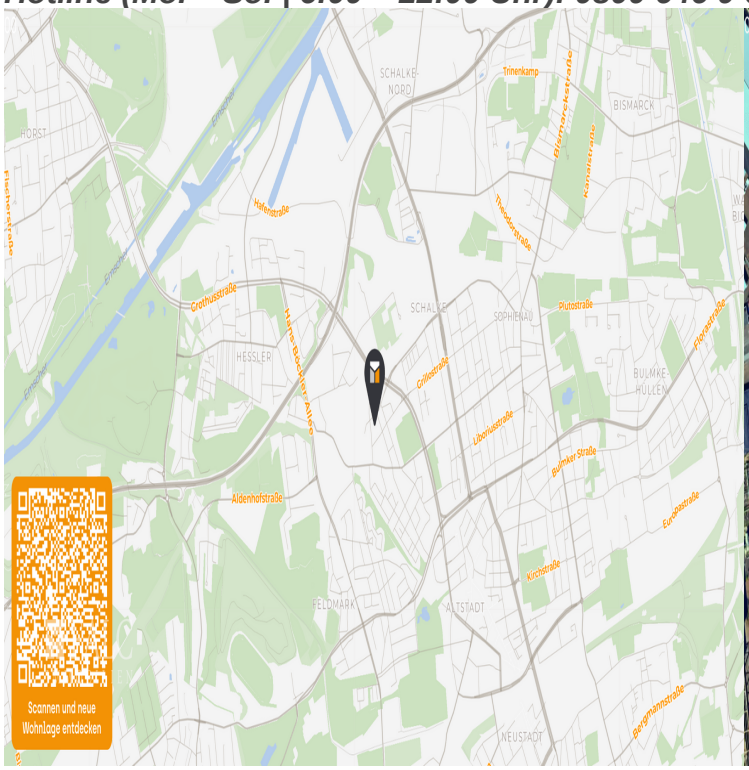
Sonstiges

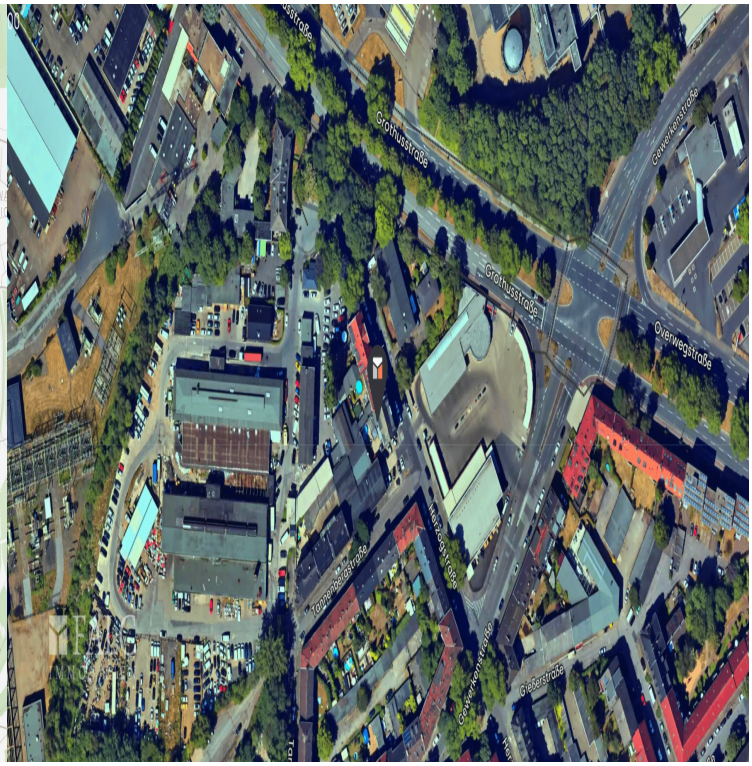
Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

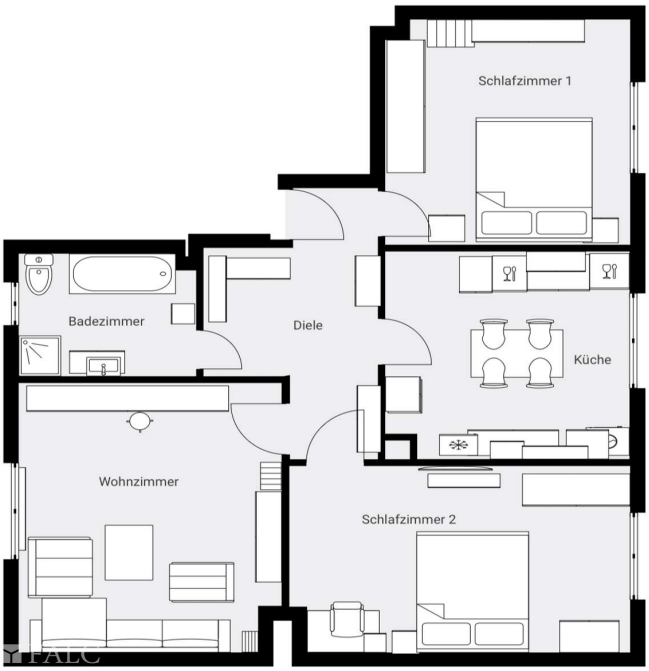
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Essen
Marc Baudrexl
Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*
Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646






Schlafzimmer 1
Badezimmer
Diele
Küche
Wohnzimmer
Schlafzimmer 2

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net