

Früher an später denken! Anlageimmobilie in Buer

45894 Gelsenkirchen / Buer, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002943



Wohnfläche ca.: **288,17 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **459.000 EUR**



Früher an später denken! Anlageimmobilie in Buer

Objekt ID	MM-002943
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	(Buer) 45894 Gelsenkirchen / Buer Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	288,17 m ²
Grundstück ca.	573 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1938
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Garage, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	459.000 EUR



Objektbeschreibung

In ruhiger Seitenstraßenlage von Gelsenkirchen Buer bieten wir Ihnen ein vollvermietetes sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus zum Kauf an. Die im Jahr 1938 errichtete Liegenschaft besteht mit einem ca. 573 qm großen Grundstück und idealen Wohnungsgrößen für die Vermietung.

Stetig gepflegt, präsentiert sich das Objekt mit zwei gut geschnittenen Einheiten auf jeder Etage und einer geringen Mieterfluktuation. Im Erdgeschoss finden wir zwei Zweiraumwohnungen mit jeweils ca. 51m² Wohnfläche und hervorragend projektierten Grundrissen. Die beiden Einheiten im Obergeschoss weisen eine Fläche von ca. 53 m² auf und sind homogen und gewinnbringend vermietet. Auch die beiden sich im Dachgeschoss befindlichen Wohneinheiten lassen keine Wünsche offen. Mit ca. 38 m² und 41 m² Wohnfläche und Tageslichtbädern bieten diese Einheiten bei einem Mieterwechsel enormes Potenzial für renditestarke Kurzzeitvermietungen.

Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet, beheizt wird die Immobilie durch eine Fernwärmezentralheizung, die Warmwasserversorgung wird über Durchlauferhitzer garantiert. Selbstverständlich ist das Objekt auch vollständig unterkellert.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Ausstattung

- Ruhige Seitenstraßenlage
- Gefragte Wohnlage Gelsenkirchen Buer
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 6- Wohneinheiten
- voll vermietet
- Langfristige Mietverhältnisse
- Gut vermietbare Wohnungsgrößen
- Baujahr 1938
- Fortlaufend modernisiert
- 289 qm Gesamtwohnfläche
- 573 qm Grundstück
- Unterkellert
- Jahresnettokaltemiete 23.436,- €
- Dach 1996
- Heizung 1998
- Fassade 1999
- Haustür 1999
- Innentüren 1999
- weitere Renovierungen 2003
- Frei von Baulasten
- Nicht dinglich gesicherter Bergschadenverzicht



Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.08.2025
Baujahr lt. Energieausweis	1939
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² ·a)



Lage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Seitenstraßenlage von Gelsenkirchen Buer- im wohl begehrtesten der Gelsenkirchener Stadtteile.

Der bis Anfang der 1930er Jahre autarke Stadtkreis genießt noch heute ein hohes Ansehen, welches sich nicht zuletzt durch vergleichbar höhere Mieten sowie ein gesondertes Kaufpreissegment ausdrückt. An öffentlichem Leben bietet Ihnen Gelsenkirchen Buer alles was das Herz begehrt, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, einen Wochenmarkt und hervorragende Gastronomieangebote sind hier hervorzuheben.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie an das Autobahnnetz des Ruhrgebietes ist ebenfalls hervorragend.





Ansicht Front



Straßenansicht



Seitliche Außenansicht



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer





Flur



Küche



weitere Ansicht Küche



Schlafzimmer WE II



Wohnzimmer WEII



Badezimmer WEII





Essbereich Wohnküche WEII



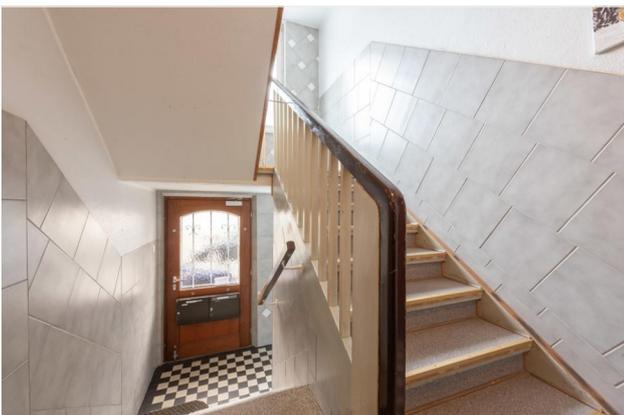
weitere Ansicht Küche



Wohnküche WEII



Flur WEII



Treppenhaus



Schlafzimmer WE III





Wohnküche WE III



weitere Ansicht Küche



Badezimmer WE III



Wohnzimmer WE III



Flur WE III



Schlafzimmer WE IV





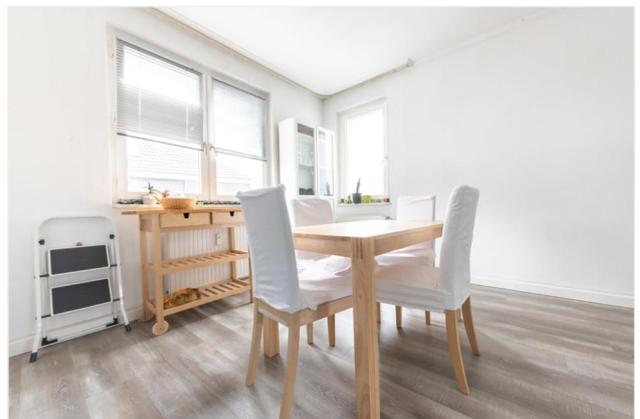
Badezimmer WE IV



Wohnzimmer WE IV



Flur WE IV



Essbereich Wohnküche WE IV



Wohnküche WE IV



weitere Ansicht Wohnküche





Wohnküche WE V



Wohnzimmer WE V



Schlafzimmer WE 5



Badezimmer WE V



Garagenhof



Garten





weitere Ansicht Garten

