

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen

### Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Gelsenkirchen- Renditestarke Kapitalanlage!



Objekt-Nr. OM-328257

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Bünyamin Güclü

Bulmkerstr. 18  
45888 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	356,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	356,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	30.000
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	30.000
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	19,16
Modernisierung Jahr	2020	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Gelsenkirchen-Bulmke – Renditestarke Kapitalanlage!

Sie suchen eine lukrative Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und langfristig zuverlässigen Mietern? Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Gelsenkirchen-Bulmke bietet Ihnen eine monatliche Nettokaltmiete von 2.500 €, einen soliden Renditefaktor und zahlreiche Modernisierungen – ideal für Investoren!

Objektdetails:

Mehrfamilienhaus mit 4 Etagen

Wohnfläche: ca. 356 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 220 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1953

Zustand: gepflegt, kein Renovierungsstau

Innenhof mit Zufahrt

Fassade, Treppenhaus & Keller frisch gestrichen

Wohnungsaufteilung:

✓ 6 Wohneinheiten mit attraktiven Wohnungsgrößen

2 kleine Einheiten à ca. 38 m<sup>2</sup>

2 mittelgroße Einheiten à ca. 69 m<sup>2</sup>

2 große Einheiten à ca. 70 m<sup>2</sup> & 75 m<sup>2</sup>

Etagenaufteilung:

Erdgeschoss: 1 Wohneinheit (4,5 Räume)

1. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten (1,5 & 3,5 Räume)

2. Obergeschoss: 2 Wohneinheiten (1,5 & 3,5 Räume)

Dachgeschoss: 1 Wohneinheit (4,5 Räume)

Technische Ausstattung & Modernisierungen:

Gas-Etagenheizung: 5 von 6 Gasthermen bereits erneuert

Warmwasser: Gas-Etagenheizung

VDSL-Internet: Bis zu 250 MBit/s Download & 40 MBit/s Upload (Quelle: Telekom)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Top-Lage in Gelsenkirchen-Bulmke

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die sich durch eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet:

✓ Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kindergärten in direkter Nähe

✓ Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

✓ Hohe Wohnungsnachfrage in der Umgebung – ideale Vermietbarkeit

Dieses aus den benachbarten Wohnhäusern hervorstechende 4-geschossige Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine clevere Wohnungsaufteilung und gefragte Wohnungsgrößen zwischen 36 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>, wodurch die Immobilie eine hohe Mietnachfrage & geringe Fluktuation genießt.

Ihre Vorteile als Investor:

- ✓ Stabile Nettokaltmiete von 2.500 € / Monat – Potenzial zur Mietsteigerung
- ✓ Attraktiver Renditefaktor & hohe Nachfrage nach den Wohnungsgrößen
- ✓ Langjährige, zuverlässige Mieter – geringer Leerstand
- ✓ Bereits modernisierte Heiztechnik – reduzierte Folgekosten
- ✓ Massivbau mit großzügigen Küchen & gepflegtem Zustand

Perfekte Kapitalanlage mit solidem Cashflow & Wertsteigerungspotenzial!

Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision!

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Lage

Lagebeschreibung – Gelsenkirchen-Bulmke

Gelsenkirchen-Bulmke ist ein zentral gelegener Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur, der eine ideale Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohngebieten bietet. Die Nähe zur Innenstadt von Gelsenkirchen macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Investoren.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit:

Öffentliche Verkehrsmittel: Sehr gute Anbindung durch Bus- und Straßenbahnlinien sowie den nahegelegenen Hauptbahnhof Gelsenkirchen

Autobahnen: Schnelle Anbindung an die A42, A40 und A52 – ideal für Pendler Richtung Essen, Bochum und Düsseldorf

Fahrradfreundliche Umgebung: Viele Grünflächen und Wege für eine angenehme Mobilität

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

Supermärkte & Geschäfte: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Lidl, Aldi und weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe

Innenstadt Gelsenkirchen: Nur wenige Minuten entfernt mit Shoppingzentren, Gastronomie und Dienstleistungen

Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in direkter Umgebung

Bildung & Freizeitangebote:

Schulen & Kitas: Mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindertagesstätten sind in Bulmke vorhanden

Freizeit & Erholung: Der Bulmker Park lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, zudem sind Sporteinrichtungen, Fitnessstudios und Vereine zahlreich vertreten

Schalke-Arena & Kulturangebote: Kurze Wege zur Veltins-Arena und zu kulturellen Einrichtungen sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten

Fazit:

Gelsenkirchen-Bulmke ist ein beliebter Stadtteil mit hoher Wohnqualität und einer starken Nachfrage nach Mietwohnungen. Durch die zentrale Lage, gute Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten eignet sich dieser Standort ideal für Bewohner aller Altersgruppen sowie für Investoren, die eine stabile Mietrendite anstreben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



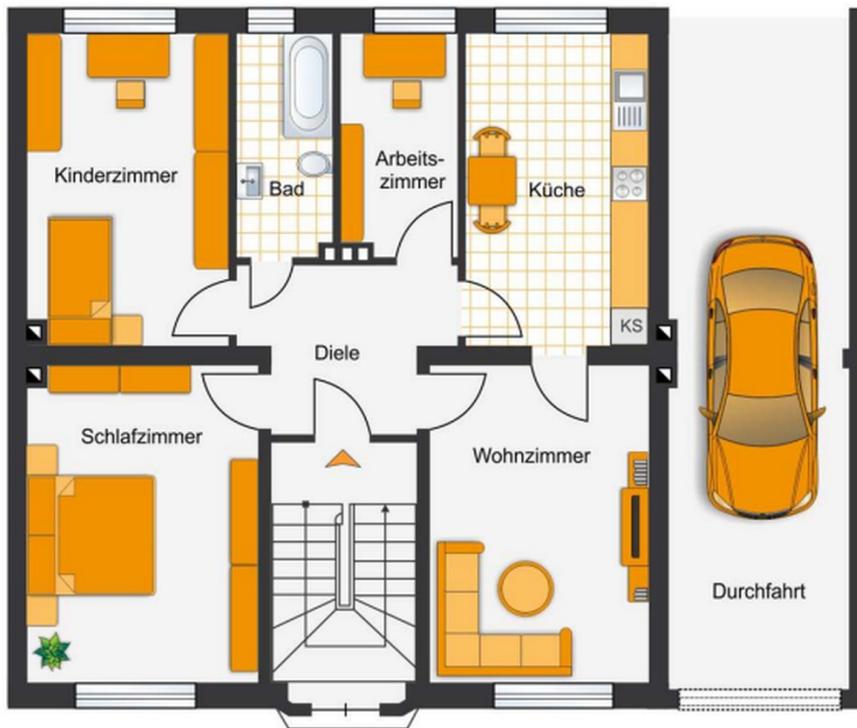
# Exposé - Galerie



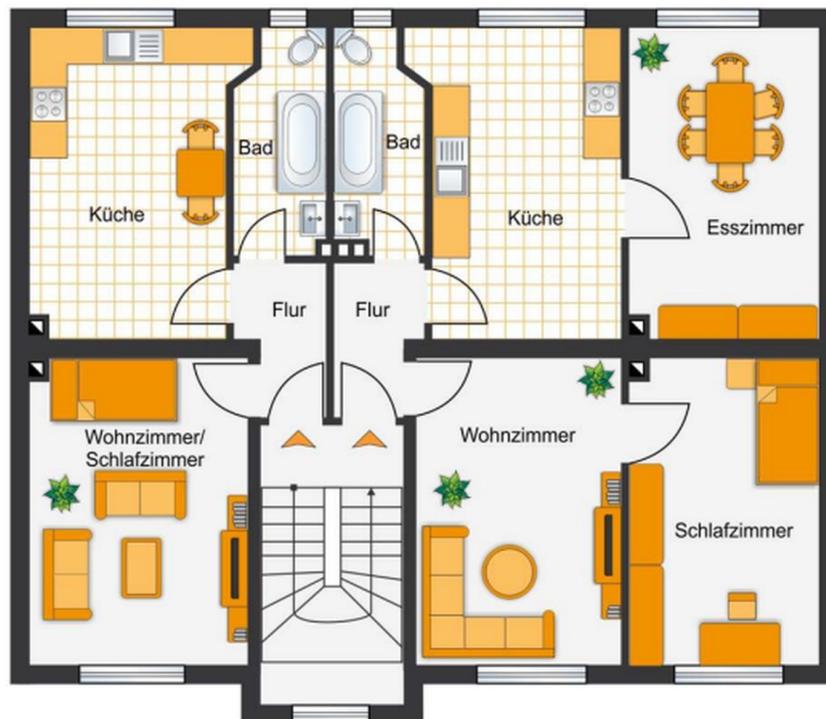
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

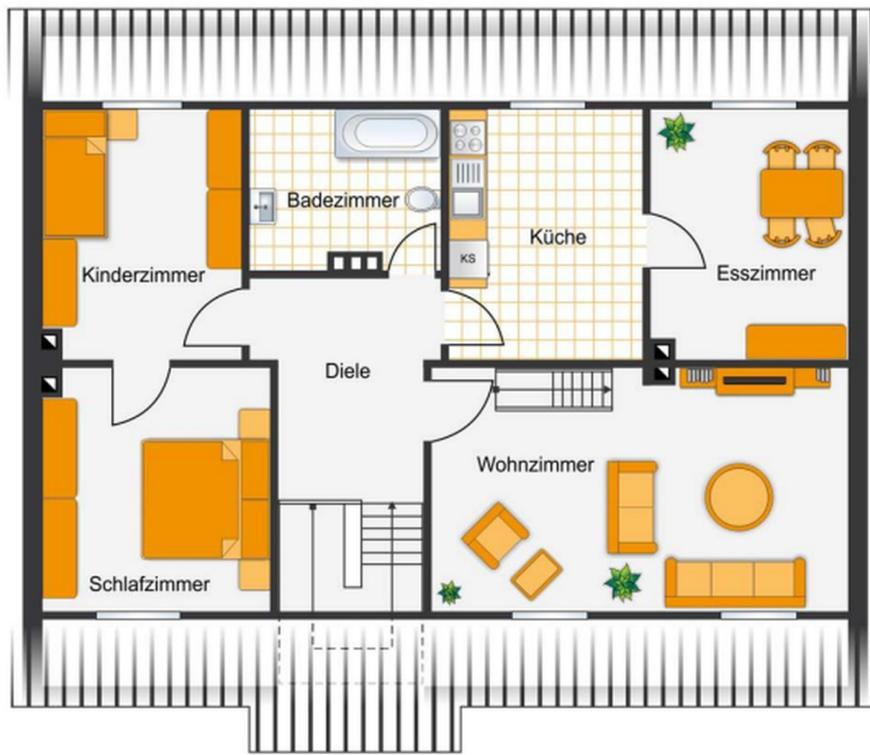


Erdgeschoss



1.-2. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss