

Imposante, herrschaftliche Denkmal-Villa als 2-3 Familienhaus in ruhiger und gehobener Wohnlage

45886 Gelsenkirchen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 9219163



Wohnfläche ca.: **457,55 m²** - Gesamtfläche ca.: **679,91 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis:
780.000 EUR



Imposante, herrschaftliche Denkmal-Villa als 2-3 Familienhaus in ruhiger und gehobener Wohnlage

Objekt ID	9219163
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	45886 Gelsenkirchen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	457,55 m ²
Nutzfläche ca.	222,36 m ²
Gesamtfläche ca.	679,91 m ²
Grundstück ca.	1.300 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	10
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1912
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	1.704,73 EUR
Kaufpreis	780.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine Gründerzeitvilla in Gelsenkirchen-Ückendorf aus dem Jahr 1912, welche derzeit als Zweifamilienhaus genutzt wird.

Das herrschaftliche Gebäude besteht aus 2 Wohneinheiten und zieht sich über 2 Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Insgesamt stehen ca. 458m² Wohnfläche zur Verfügung sowie diverse Abstellräume im Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 33m². Das Kellergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 189m², sodass in Summe eine Gesamtfläche von ca. 680m² zur Verfügung steht.

Das Gebäude befindet sich auf einem attraktiven ca. 1.300m² großen Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage umgeben von reinen Wohnstraßen.

Das Anwesen überzeugt durch seinen historischen Charme und bietet viel Platz, hohe Decken, breite Räume und eine Vielzahl an Zimmern. Neben diversen kleineren Räumen und weiten Fluren stehen hier 12 Zimmer zur Verfügung, von welchem 10 problemlos als Schlafzimmer genutzt werden können. Drei Bäder, vier separate Gäste-WC's, sowie ein Balkon im Obergeschoss und eine schöne Terrasse im Erdgeschoss mit Zugang zum großen grünen Garten runden das Bild dieser imposanten Immobilie ab.

Das Gebäude ist in 2 Wohneinheiten aufgeteilt. Die größere der beiden Wohnungen verfügt über ca. 277m² Wohnfläche und ist derzeit vermietet. Die zweite Wohneinheit verfügt über ca. 181m² Wohnfläche und ist momentan leerstehend.

Seit 1992 ist das Gebäude Baudenkmal der Stadt Gelsenkirchen.

In der vermieteten Wohneinheit wurde 2008 der Plattenbelag der Terrasse und 2010 ein Großteil der Fenster erneuert - unter Auflagen des Denkmalschutzes. Ebenfalls wurde 2012 die Elektroinstallation erneuert.

Die leerstehende Wohnung wurde zwischen 1967 und 2001 laufend instand gehalten. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der gesamten Elektro- und Sanitärinstallation, der Austausch der Türelemente im Dachgeschoss, der Austausch der Heizkörper in diversen Räumen sowie der Anbau des Balkons. Ebenfalls wurden zwischen 1970 und 2010 - mit wenigen Ausnahmen - sämtliche Fenster ausgetauscht und teilweise mit Rollläden versehen.

Die derzeitige IST-Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf € 19.272,-. Berechnet man die leerstehende Wohnung mit dem selben Quadratmeterpreis wie die vermietete Einheit ergibt sich eine SOLL-Jahresnettokaltmiete von ca. € 31.865,-.

Das Haus kann nur im gesamten erworben werden. Ein Kauf einzelner Wohneinheiten ist nicht möglich. Laut Eigentümer besteht jedoch die Möglichkeit durch Umbauarbeiten problemlos ein Dreifamilienhaus mit 3 Wohneinheiten herzustellen. Planungsentwürfe hierfür liegen bereits vor und können auf Anfrage von uns bereitgestellt werden.



Ausstattung

- Gründerzeitvilla
- 2-3 Familienhaus
- Baujahr 1912
- Baudenkmal
- Grundstück ca. 1.300m²
- 2 Wohneinheiten
- Wohnfläche 1. Wohnung ca. 277m²
- Wohnfläche 2. Wohnung ca. 181m²
- Wohnfläche gesamt ca. 458m²
- Zusätzlich Abstellräume im Dachgeschoss ca. 33m²
- Kellergeschoss ca. 189m² Nutzfläche
- Gesamtfläche ca. 680m²
- 12 Zimmer
- Davon 10 Schlafzimmer
- Diverse weitere kleine Räume, Flure, etc.
- 3 Bäder
- 4 separate Gäste-WC's
- Balkon im 1. Obergeschoss
- Terrasse mit grünem großen Garten im Erdgeschoss
- IST-Jahresnettokaltmiete € 19.272,-
- SOLL-Jahresnettokaltmiete mit gleichem Quadratmeterpreis wie in Wohneinheit 1 € 31.865,-

Wohnung 1:

- Elektroinstallation neu 2012
- Fenster neu 2010 unter Denkmalauflagen
- Plattenbelag Terrasse 2008 neu unter Denkmalauflagen
- Vermietet

Wohnung 2:

- Diverse Erneuerungen zwischen 1967 und 2010
- u.A. Elektro, Sanitär, Tür- und Fensterelemente, Heizkörper
- Derzeit leerstehend

Das Haus kann nur im gesamten erworben werden. Ein Kauf einzelner Wohneinheiten ist nicht möglich. Laut Eigentümer besteht jedoch die Möglichkeit durch Umbauarbeiten problemlos ein Dreifamilienhaus mit 3 Wohneinheiten herzustellen. Planungsentwürfe hierfür liegen bereits vor und können auf Anfrage von uns bereitgestellt werden.

Sonstiges

Provisionshinweis



- a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis, nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und dessen Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.
- b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.
- c) Der Makler darf auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig werden.
- d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie?

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich ruhiger Lage umgeben von reinen Wohnstraßen im südlichen Stadtteil Ückendorf von Gelsenkirchen angrenzend an den Von-Wedelstaedt-Park.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind sowohl fußläufig als auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreicht. Durch Bus- und Straßenbahnhaltestellen in direkter Nähe mit Verbindungen zum Bochumer Hauptbahnhof, Gelsenkirchener Hauptbahnhof sowie nach Gelsenkirchen-Nord ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Die B227 ist mit dem Auto schnell erreicht und bietet Richtung Süden eine Verbindung auf die A40 mit Fahrtrichtung Duisburg / Essen und auch Bochum / Dortmund. Folgt man der B227 Richtung Norden gelangt man auch auf die A42 in Richtung Herne und auch Oberhausen. Ebenfalls geht die B227 in die B226 über mit Anschlüssen an die A2/A3, als auch an die A52 in Richtung Marl.

Ückendorf gehört zum südlichen Stadtbezirk Gelsenkirchens und ist gleichzeitig auch der größte des Bezirks. Neben teilweise Mehrfamilienhaus- und Zechenbebauungen verfügt der Stadtteil auch über gehobene und großzügige Wohnviertel mit überwiegend Einfamilienhausbebauung - z.B. das Viertel östlich den Von-Wedelstaedt-Parks. Der kleine Waldpark ist eine grüne Oase inmitten des städtischen Alltags, wo man durch viele Wegenetze kleine und große Spaziergänge genießen kann. Die Grünflächen laden zum Verweilen ein und auch für Kinder ist ein Spielplatz vorhanden.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo

Immo



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo

Immo



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo

Immo



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo

Immo



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp



9219163_Villa_Gelsenkirchen_Marcus Trapp

Immo

Immo

