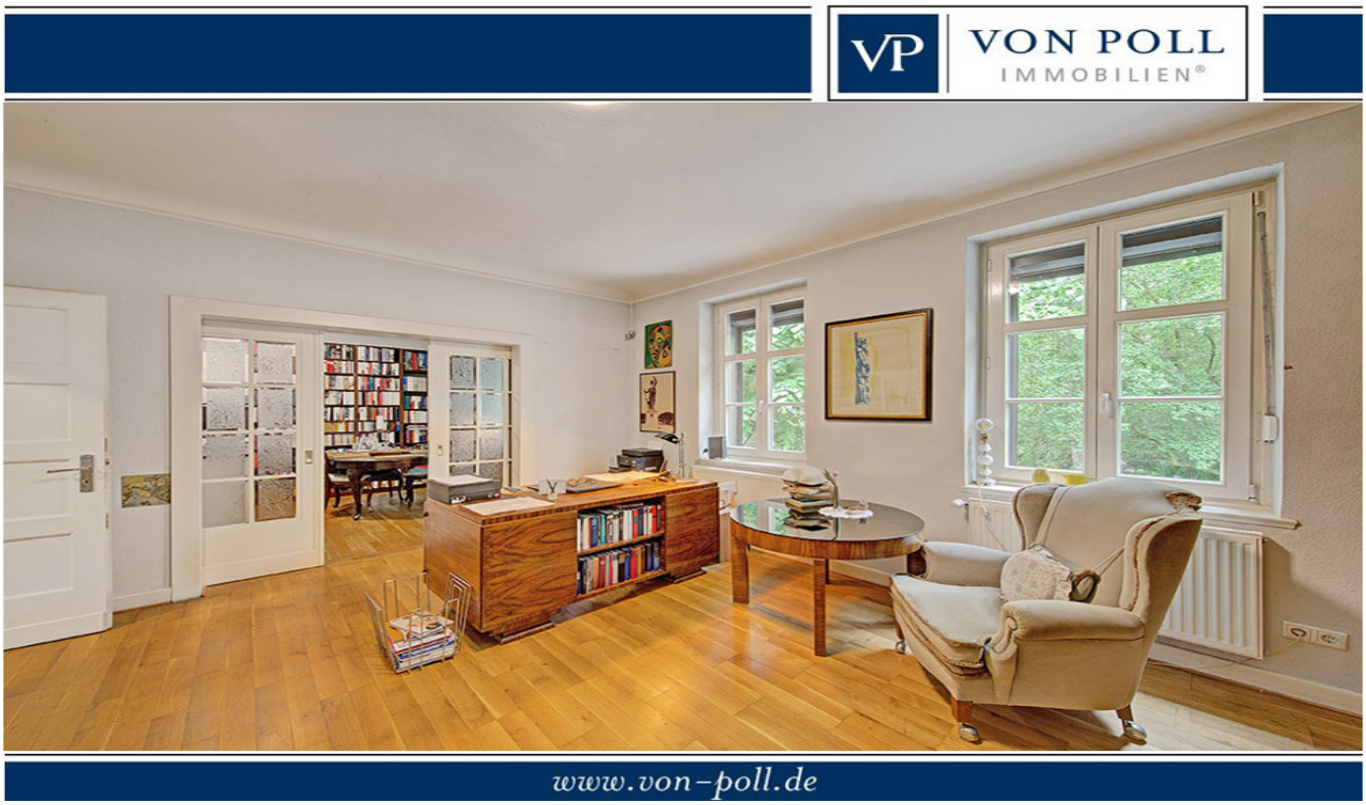
Gelsenkirchen – Rotthausen

Schöner Altbau mit vermietetem Anbau - bis zu vier Wohnungen möglich

CODE DU BIEN: 23075013



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 403 m² • **PIÈCES:** 16 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 455 m²

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23075013
Surface habitable	ca. 403 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	16
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1925

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.03.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	175.78 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

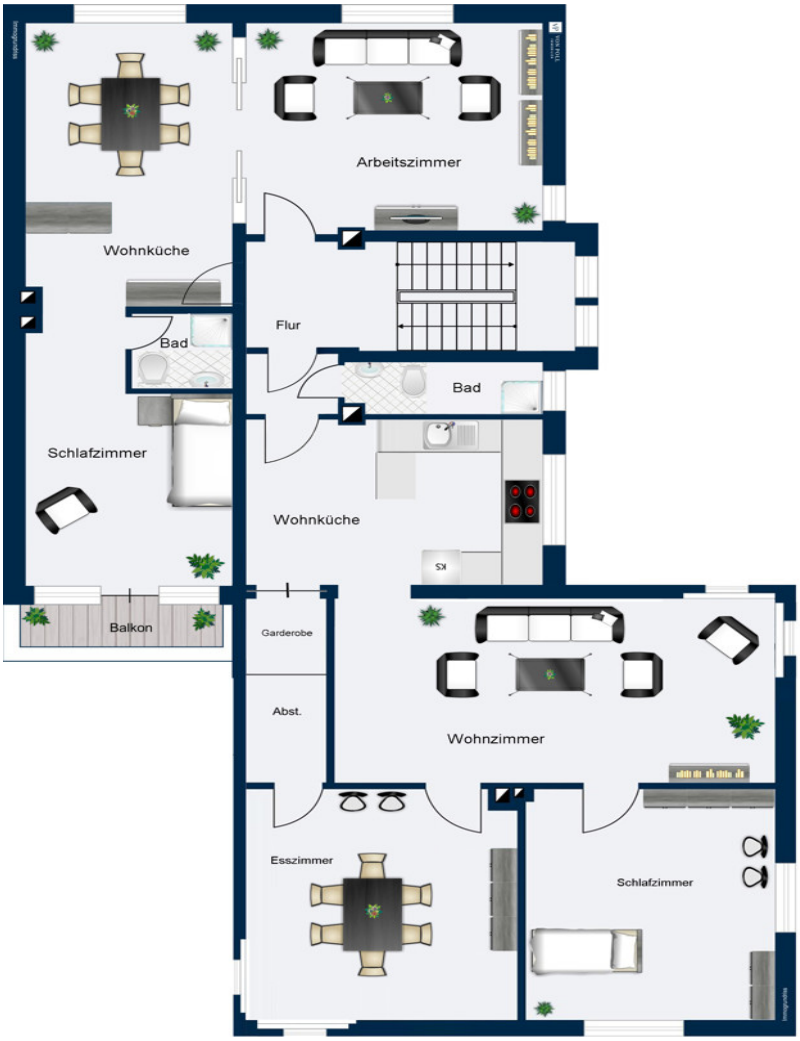
T.: 0209 - 94 76 858 0

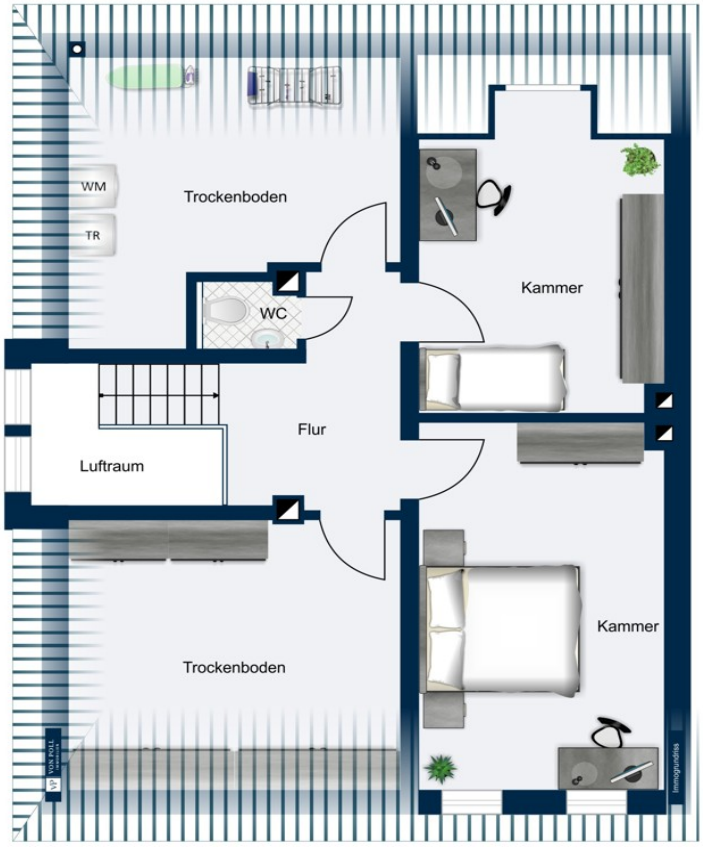
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Plans d'étage


Arbeitszimmer
Wohnküche
Flur
Bad
Bad
Schlafzimmer
Wohnküche
Balkon
Garderobe
Abst.
Wohnzimmer
Esszimmer
Schlafzimmer



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Une première impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein außergewöhnliches Anwesen in prominenter Lage des Gelsenkirchener Stadtteils Rotthausen. Als Einfamilienhaus für eine mindestens 8-köpfige Familie konzipiert, präsentiert es sich heute quasi als Mehrfamilienhaus mit mehr als 300 qm Wohnfläche, die sich auf das stilechte Erdgeschoss, ein ebenso ansehnliches Obergeschoss sowie ein modernisierungsbedürftiges Dachgeschoss verteilen. Zudem ist der im Jahre 1925 massiv erstellte Altbau voll unterkellert und verfügt über einen großen Anbau, indem sich eine weitere Wohneinheit befindet, die aber auch einen Teil des Hauptgebäudes umfasst. Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich die ehemalige Zahnarztpraxis eines der Eigentümer, welche heute als Physiotherapiepraxis genutzt wird. Das Eckgrundstück weist eine Größe von ca. 455 m² auf und bietet seinen Bewohnern einen kleinen Garten mit Terrasse und Hof. Besonderes Highlight dieses Angebots ist sicherlich der erhaltene Altbaustil, die charmante Lage sowie der herrliche Wintergarten. Profitieren Sie von den bestehenden Mieteinnahmen und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, wenn es um die zukünftige Nutzung dieses Schmuckstücks geht. Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Détails des commodités

ERHALTENER ALTBAUSTIL
- Walmdach im Hauptgebäude und Flachdach im Anbau
- zweifach-verglaste Holzfenster
- 38'er Mauerwerk mit Putzfassade
- Ölzentralheizung
- Vier Bäder im Haus
- Modernisierter Anbau (Praxis und Wohnung im Obergeschoss)
- Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage vom südlichen Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein kleiner Stadtteilpark, der zum entspannten Verweilen einlädt. Entlang der ruhigen Nebenstraße befinden sich öffentliche Parkplätze in großer Anzahl. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe bzw. sind binnen weniger Fahrminuten gut erreichbar. Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe sehr gut und wird zudem durch die Nähe zum Gelsenkirchener Hauptbahnhof noch deutlich ergänzt. Aufgrund der Nähe zu den Autobahnauffahrten der BAB A40 und A42 eignet sich Ihre neue Immobilie auch als idealer Ausgangspunkt für Fahrten in die benachbarten Städte, Essen und Bochum. Ein perfekter Startpunkt für Berufspendler.

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 175.78 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23075013 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com