




DISKRETE  
VERMARKTUNG

WEITERE INFORMATIONEN AUF ANFRAGE



2  
Bilder

 **1.100.000 €**  
Kaufpreis

 **825,0 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **12**  
Zimmer

 **12**  
Badezimmer

Object-ID: F84FER

## MFH mit 18 Wohneinheiten, 2 Lagerräumen und 9 SP in ausgezeichnetener Lage

45883 Gelsenkirchen - Gelsenkirchen-Mitte

- ✓ Haus zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Stellplatz
- ✓ Vermietet
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Garage
- ✓ Mehrere Einheiten
- ✓ Golden Star Light

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Haus
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus
Stockwerke:	3
Wohnfläche:	825,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1,0 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
Schlafzimmer:	12
Badezimmer:	12
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1956
Vermietet:	Ja
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Langfristig



## Garage

Parkplatz Typ:	Stellplatz
Anzahl der Parkplätze:	7
Besitzrecht der Garage:	Nicht ausgewählt

---

## Details zum Energieausweis

Energieausweis:	Zurzeit nicht verfügbar
-----------------	-------------------------

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>1.100.000,00 €</b>	<b>1.333,33 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	1.100.000,00 €	1.333,33 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an WunderAgent GmbH, Helmerdingstraße 4, 10245 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	5.426,40 €	<b>+13%</b> (6,58 €/m <sup>2</sup> )
Haus:	4.800,00 €	

# Objektbeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in sehr zentraler Lage in Gelsenkirchen Buer. Dank der ausgezeichneten Lage ist die ÖPNV Anbindung fußläufig zu erreichen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas, Ärzte und gastronomische Angebote.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Verifizierungsobjekt. Hierbei erhalten Sie nach einer kurzen telefonischen Verifikation Ihrer Anfrage, Zugriff auf alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Mieterliste, Grundrisse, etc.) im Dokumenten Center des

Inserates.

#####  
#####

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 12 vermieteten Wohneinheiten sowie 3 Garagen und 4 Stellplätzen.

Die Wohneinheiten haben eine Größe von ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 85m<sup>2</sup>, sodass ein gemischtes Angebot an Wohnungen vorhanden ist. Alle Wohnungen sind zur Zeit vermietet und daher kann eine Rendite von mehr als 5% erreicht werden.

Dieses Objekt bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit Wertsteigerungspotential in einer ausgezeichneten Lage.

# Ausstattung

- ++ MFH
- ++ Kapitalanlage
- ++ Wohneinheiten in verschiedener Größe
- ++ 3x Garage
- ++ 4x Stellplatz



## Lage

Gelsenkirchen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen. Mit einer Bevölkerung von rund 260.000 Einwohnern ist sie eine mittelgroße Stadt in der Region.

Das Stadtbild von Gelsenkirchen ist geprägt von einer Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Gebäuden. In der Innenstadt findet man zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés. Das Rathaus, ein imposantes Gebäude im neugotischen Stil, ist ein markanter Punkt in der Stadtmitte.

Die Immobilie befindet sich in dem beliebten Stadtteil Buer, in Gelsenkirchen. Buer zeichnet sich durch eine attraktive Wohnlage aus, die Nachbarschaft ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten.

Buer bietet eine hervorragende Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés und andere Dienstleistungsangebote.

Gelsenkirchen hat auch grüne Oasen und Naherholungsgebiete zu bieten. Der Nordsternpark ist ein beliebtes Ausflugsziel mit einem ehemaligen Hafenbecken, das zu einem großen See umgewandelt wurde. Hier kann man spazieren gehen, Fahrrad fahren oder einfach die Natur genießen.

Zusammenfassend bietet die Lage eine attraktive Wohngegend mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einer grünen Umgebung.

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

# Bilder





# Grundriss

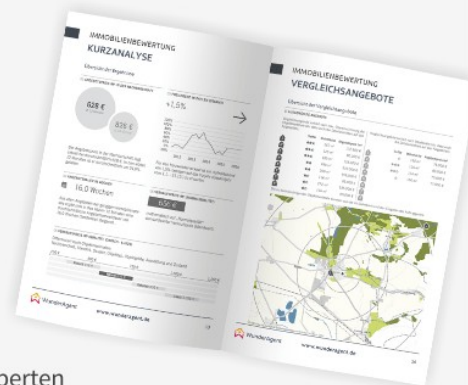


Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEITUNG ONLINE



Haus & Grund  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.