

**Objekt-Nr.: 7418**



## **Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

45884 Gelsenkirchen Rotthausen  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **820.000,00 EUR**  
Grundstück: **330 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **670 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **33**  
Baujahr: **1911**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Thorsten Schoof

**Telefon:**

0201-759 40 545

**Mobil:**

0178-4792672

**Fax:**

0201-759 40 546

**Email**

t.schoof@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaub gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Gelsenkirchens südlichsten Stadtteil Rotthausen, direkt an der Grenze zur benachbarten Großstadt Essen. In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter zahlreiche Supermärkte, Post- und Bankfilialen, Tankstellen, Bäckereien sowie Apotheken und 2 hausärztliche Praxen – alles innerhalb eines Radius von höchstens einem Kilometer. Dies bietet nicht nur höchsten Komfort für die Bewohner, sondern eröffnet auch vielversprechende Möglichkeiten für Vermieter. Durch die kurzen Wege zu diesen Annehmlichkeiten steigern sich die Attraktivität der Immobilie und die Lebensqualität der Mieter erheblich. Dies wiederum führt zu einer schnelleren Vermietung und einer insgesamt höheren Lebensqualität für die Bewohner. Zusätzlich dazu verfügt der Stadtteil über ein solides Bildungs- und Kinderbetreuungsangebot, was die Attraktivität des Standorts weiter steigert. Zudem kann der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt bequem in nur 10 Minuten zu Fuß erreicht werden. Alles in allem ergibt sich hieraus eine äußerst verkaufsfördernde und lebensverbesserte Situation

## Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1911. Es erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 570 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich eine Gewerbefläche von 100 m<sup>2</sup>, die flexibel zu einer weiteren Wohnung umgestaltet werden kann. Aktuell steht die ehemalige Gaststätte leer, die leider einem Vorfall zum Opfer gefallen ist. Wir möchten jedoch betonen, dass wir bereits intensive Sanierungsmaßnahmen ergriffen haben, und die Renovierung zu 60% abgeschlossen ist.

Das Haupthaus des Anwesens beherbergt 9 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Zusätzlich dazu gibt es einen Anbau, der sich über drei Ebenen erstreckt und als 10. Wohnung genutzt werden kann. Dieser Anbau wurde bereits saniert, und die Außenfassade wurde fachgerecht gedämmt und verputzt. Es ist wichtig zu erwähnen, dass wir bereits Gespräche mit potenziellen Mietern für die benutzbare Gewerbefläche führen. Die Möglichkeit, die Gewerbefläche in eine zusätzliche Wohnung umzuwandeln, eröffnet vielfältige Chancen für Investoren und künftige Mieter

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

Das Haupthaus bietet bereits 6 komplett kernsanierte Wohnungen, die modernen Komfort und ansprechendes Wohnen gewährleisten. Zusätzlich haben wir im Jahr 2016 eine hochmoderne Kombikessel-Heizungsanlage installiert, die sowohl Pellets als auch Anthrazit verwendet. Diese effiziente Heizungsanlage ersetzt eine herkömmliche Gasheizung und sorgt für eine kosteneffiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Ein weiterer Pluspunkt dieses Anwesens ist der geräumige Keller, der bis zu 7 Räume bietet. Dies schafft nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern eröffnet auch die Möglichkeit, den Mehrwert der Immobilie zu steigern. Potenzielle Mieter schätzen zusätzlichen Stauraum sehr, was sich in einer höheren Mieteinnahme widerspiegeln kann.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **820.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57**

Provisionspflicht: **Ja**

## Zustand

Baujahr: **1911**

Objektzustand: **Teil-/Vollsanziert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **670 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **33**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **330 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Wasch-/ Trockenraum vorhanden

Stellplatz: **freier Platz**

Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **ab sofort**

Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

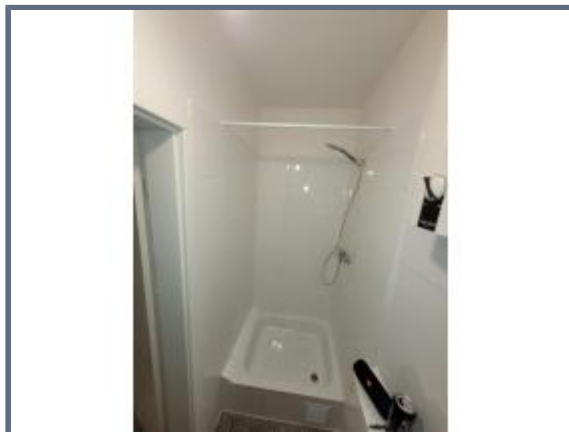
### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de