

Objekt-Nr.: 7920



Sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus in Gelsenkirchen Ückendorf zu verkaufen.

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

45886 Gelsenkirchen
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **199.000,00 EUR**
Grundstück: **525 m²**
Wohnfläche: **556 m²**
Zimmer: **21**
Baujahr: **1928**

Ansprechpartner

immoweb AG
Herr Noah Hunk
Telefon:
0231 / 398 19 70
Fax:
0231 / 398 19 79
Email
n.hunk@immoweb.de

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

Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Ückendorf, einem lebendigen und historisch gewachsenen Stadtteil im Südosten von Gelsenkirchen. Ückendorf gehört zum Stadtbezirk Süd und ist mit ca. 21.000 Einwohnern einer der größeren und urban geprägten Stadtteile der Stadt.

Ückendorf ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Bochumer Straße und die Ückendorfer Straße bilden zentrale Verkehrsachsen, über die sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr gut funktionieren. In Richtung Süden besteht eine schnelle Verbindung zur A40 und A42, was eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets ermöglicht.

Die Infrastruktur vor Ort bietet eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten und Gastronomie.

Dank dieser urbanen Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Kulturangeboten eignet sich Ückendorf sowohl für kapitalanlegerorientierte Immobilieninvestments als auch für Menschen, die ein lebendiges, stadtnahes Wohnumfeld schätzen.

Beschreibung

Das im Jahr 1928 errichtete Mehrfamilienhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 556 m², verteilt auf insgesamt 21 Zimmer sowie 7 separate Küchen und Bäder. Der Wohnraum erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit stehen drei Wohnungen leer. Diese befinden sich jeweils im 1., 2. und 3. Obergeschoss auf der linken Gebäudeseite und ermöglichen kurzfristige Vermietungs- oder Entwicklungsperspektiven.

Das Gebäude weist alters- und nutzungsbedingte Mängel auf. Hierzu zählen Baumängel im Kellerbereich, erforderliche Brandschutzmaßnahmen im Treppenhaus sowie notwendige Umnutzungsmaßnahmen im Erdgeschoss. Darüber hinaus ist der Rückbau und die Neuerrichtung der Wohnungseingangssituationen im 1. und 2. Obergeschoss erforderlich. Die geschätzten Sanierungskosten für die genannten Maßnahmen belaufen sich insgesamt auf ca. 135.000 €. Der Umbau des Ladenlokals im Erdgeschoss rechts ist in dieser Kostenschätzung nicht enthalten.

Aktuell weist das Objekt monatliche Mieteinnahmen von 1.750€ auf.

Das Objekt bietet somit Investoren die Möglichkeit, durch gezielte Sanierungsmaßnahmen den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

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

Ausstattung

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1928

Gesamtwohnfläche ca. 556 m²

Insgesamt 7 Wohneinheiten

Drei leerstehende Wohnungen (1., 2. und 3. Obergeschoss links)

- Mieteinnahmen 1750€/Monat

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Noah Hunk

E-Mail: n.hunk@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite www.immoweb.de

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

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

Preise

Kaufpreis: **199.000,00 EUR**
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Zustand

Baujahr: **1928**
Objektaalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

Flächen

Wohnfläche (m²): **556 m²**
Anzahl der Zimmer: **21**

Grundstücksfläche (m²): **525 m²**

Ausstattung

Heizungsart: **Etagenheizung**
Stellplatz: **Garage**

Befeuerung: **Gasheizung**
Objekt: **ist unterkellert**

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
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

Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

**Der immoweb - Finanzierungs-TIPP:
„VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“**



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de