Gladbeck – Brauck

Gepflegtes 8-Parteienhaus in Gladbeck – Bereits nach WEG aufgeteilt & voll vermietet

Número da propriedade: 25075013

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • **ÁREA:** ca. 606 m^2 • **QUARTOS:** 24 • **ÁREA DO TERRENO:** 988 m^2

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Numa vista geral

Número da propriedade	25075013
Área	ca. 606 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	24
Quartos	16
Casas de banho	8
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	850.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	23.06.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	86.40 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

O imóvel

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

O imóvel

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

O imóvel

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

O imóvel

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

O imóvel

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

O imóvel

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.

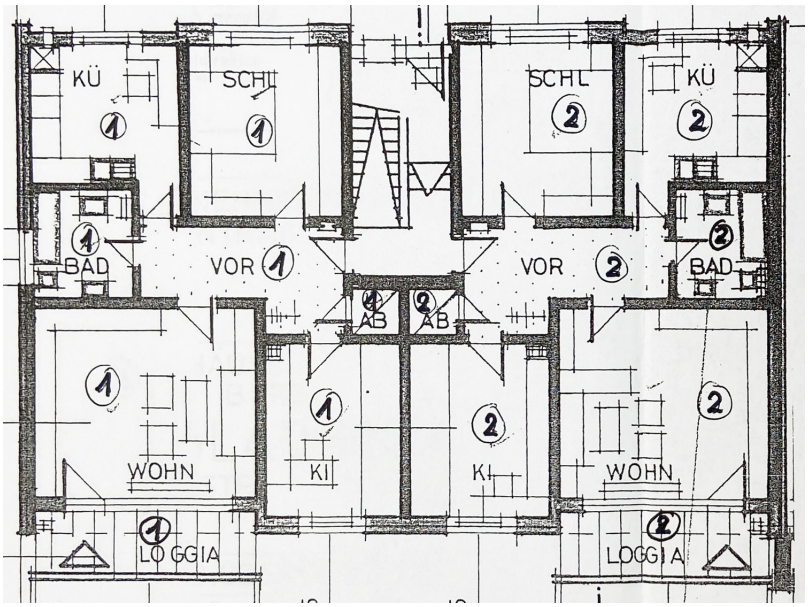
T.: 0209 - 94 76 858 0

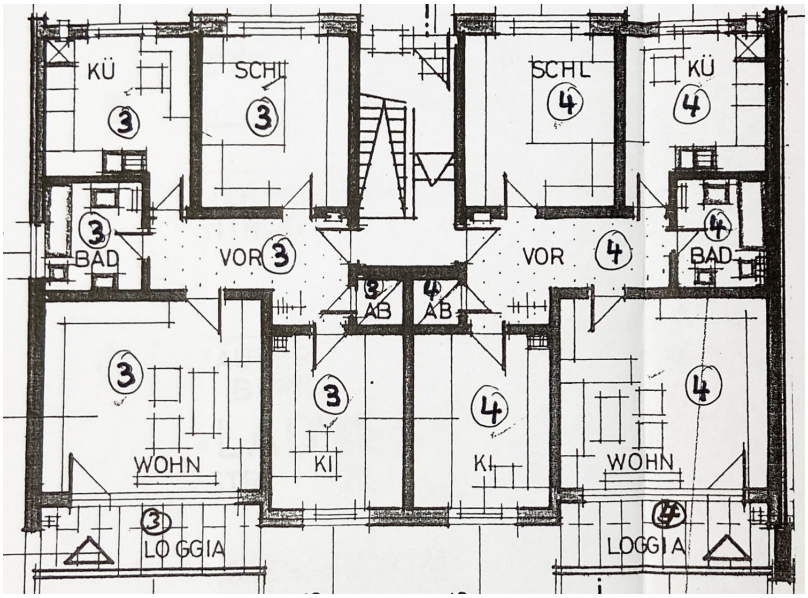
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

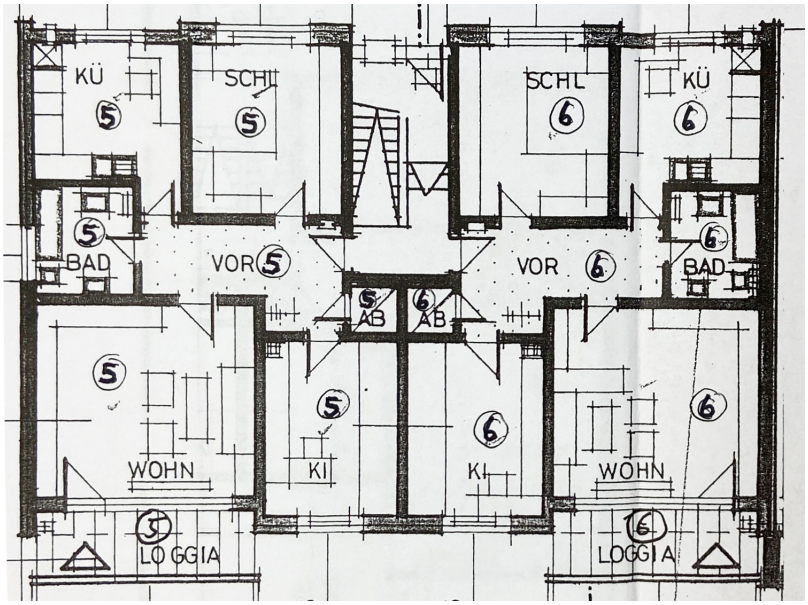
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

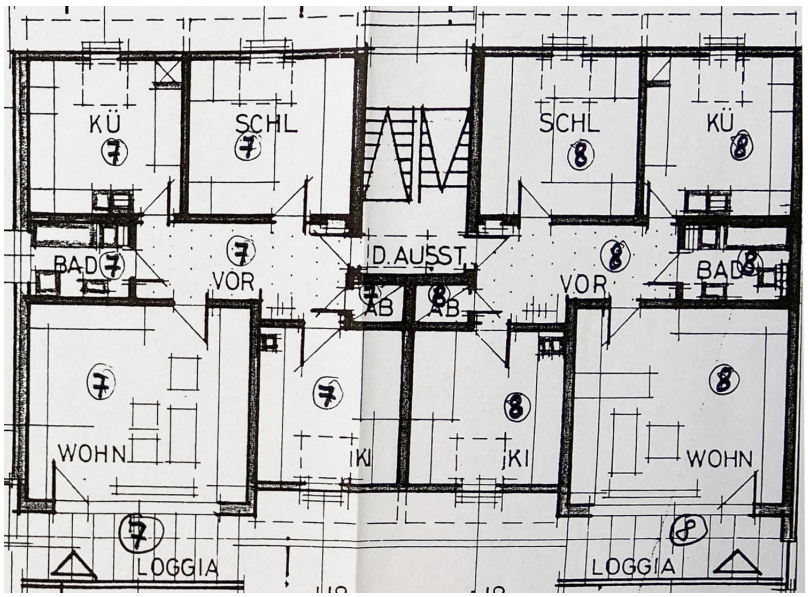
Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

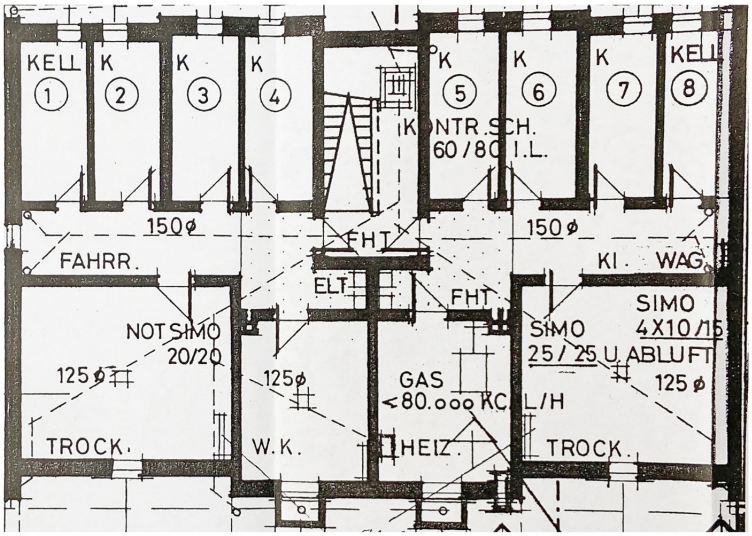
Plantas dos pisos






KÜ
SCHL
SCHL
KÜ
BAD
VOR
VOR
BAD
AB
AB
WOHN
KI
KI
WOHN
LOGGIA
LOGGIA


KÜ
SCHL
SCHL
KÜ
BAD
VOR
D.AUSST.
VOR
BAD
AB
AB
WOHN
KI
KI
WOHN
LOGGIA
LOGGIA



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Uma primeira impressão

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein ausgesprochen gepflegtes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und acht dazugehörigen Außenstellplätzen.

Das Objekt ist bereits nach WEG in acht Eigentumswohnungen aufgeteilt und wird ausschließlich im Gesamten verkauft.

Das voll unterkellerte Wohnhaus wurde als reines Wohngebäude in klassischer Zweispänner-Bauweise errichtet. Es umfasst sechs identisch geschnittene Wohnungen mit je ca. 78?m² Wohnfläche sowie zwei Dachgeschosswohnungen mit ca. 69?m² Wohnfläche. Die Wohnungsgrößen bieten sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Grundrisse.

Das nach Westen ausgerichtete Grundstück ist ein Kaufgrundstück. Seitlich des Gebäudes befinden sich acht PKW-Stellplätze. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über kleine Gartenflächen zur Eigennutzung. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich zudem eine derzeit ungenutzte, großzügige Fläche – ideal nutzbar beispielsweise für zusätzliche Stellplätze oder Garagen.

Die Ausstattung der Wohnungen ist überwiegend gepflegt und funktional. Zwei Einheiten wurden umfassend modernisiert, einschließlich der Bäder. Weitere Wohnungen befinden sich in einem guten Allgemeinzustand mit altersgemäßen, aber vermietbaren Bädern.

Die Beheizung erfolgt über eine zentral installierte Gasheizung (Buderus Logano G334, Baujahr ca. 2005). Das Gebäude ist voll unterkellert; der Keller präsentiert sich trocken und ordentlich. Auch die Außenanlagen sowie das helle, einladende Treppenhaus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig und zeitnah durchgeführt – ein erkennbarer Instandhaltungsrückstau besteht nicht.

Die derzeitige Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 43.140?EUR p.a. – mit Steigerungspotenzial auf ca. 55.000?EUR p.a.

Für weiterführende Informationen bitten wir um Ihre schriftliche Anfrage über eines der Immobilienportale.

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Detalhes do equipamento

Normale Ausstattung

- Neues Satteldach mit Dachflächenfenstern und Gauben
- Wärmedämmung im Dach
- Wärmedämmverbundsystem an der Fassadenfront sowie an der Giebelseite
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Bäder aus dem Baujahr (2 sind modernisiert)
- Gaszentralheizung Buderus Logano G334 (Herstelljahr 2006)
- Eingangsüberdachung (Glas-Stahlelement)
- Diverse Anstriche
- Diverse Versorgungsleitungen

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Gladbecker Stadtteil Brauck, in einer wenig befahrenen Nebenstraße mit angenehmem Wohnumfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt durch gepflegte Mehrfamilienhäuser mit überwiegend langfristig ansässigen Bewohnern.

Wenige Straßen entfernt verläuft die Horster Straße – eine wichtige Verbindungsachse in Richtung Gelsenkirchen-Horst mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen: Bushaltestellen mit Verbindungen in Richtung Gladbeck-Zentrum, Bottrop und Gelsenkirchen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch Autofahrer profitieren von der verkehrsgünstigen Lage: Die Auffahrten zur Bundesautobahn A2 sowie zur B224 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in das Ruhrgebiet und darüber hinaus – ideal für Pendler oder Berufstätige mit regionalem Aktionsradius.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage – sowohl aus Sicht von Eigennutzern als auch aus Perspektive potenzieller Mieter.

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 86.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25075013 - 45968 Gladbeck – Brauck

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com