



Wohnfläche  
**466 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**21**



Grundstücksfläche  
**442 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**565.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 565.000 €

Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 35.697,60

Kaufpreis qm 1.287,55

### Ausstattung

Heizung Gas

Kabel/Sat TV Ja

### Flächen

Wohnfläche 466 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 442 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 466

Vermietbare Fläche	466
--------------------	-----

Anzahl Zimmer	21.0
---------------	------

Wohneinheiten	7
---------------	---

### Zustand

Baujahr	1900
---------	------

Zustand	Gepflegt
---------	----------

### Sonstiges

Objektnummer	129745NW
--------------	----------

Objekt-ID	FIO-10517198900
-----------	-----------------

Anbieter-ID	312000
-------------	--------

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus, auf einem 442 m<sup>2</sup> großen Reihengrundstück. Die Immobilie wurde ca. 1900 erbaut und verfügt über 7 Wohnungen mit insgesamt 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohneinheiten sind jeweils über 3,5 Zimmer inkl. Abstellraum wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

WE 1 mit ca. 65 m<sup>2</sup>

WE 2 mit ca. 71 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss:

WE 3 mit ca. 70 m<sup>2</sup>

WE 4 mit ca. 71 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss:

WE 5 mit ca. 71 m<sup>2</sup>

WE 6 mit ca. 71 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

WE 7 mit ca. 64 m<sup>2</sup>

Das Objekt ist voll unterkellert und beherbergt für jede Wohneinheit einen Kellerraum. Im Dachgeschoss befindet sich ein Trockenboden, welcher für die Allgemeinheit zur Verfügung steht. Die aktuellen Jahres Netto-Mieteinnahmen liegen bei 35.697,60 €. Die letzte Mietanpassung liegt zwei Jahre zurück, so dass eine Erhöhung der Mieten möglich ist.

## sonstige Angaben

Da wir den diskreten Umgang mit Kundendaten gewährleisten möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen erst in einem persönlichen Gespräch bei uns im Büro die Adresse der Immobilie mitteilen. Danach vereinbaren wir gerne nach vorheriger Absprache eine Besichtigung des Objektes. Bei mehr als einem konkreten Kaufinteressenten wird die Immobilie im Bieterverfahren veräußert und der hier angegebene Preis versteht sich dann als Startpreis.

Sie suchen einen kompetenten Partner, wenn es um Ihre Finanzierung geht?

Sprechen Sie uns hierzu an. Wir beraten Sie gerne! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

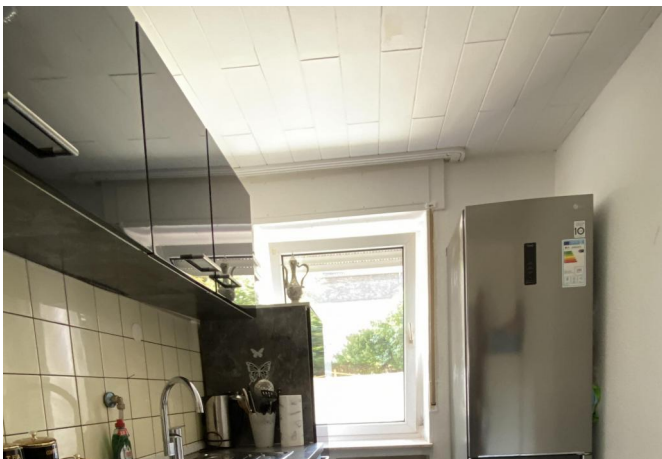
**Objektbilder**



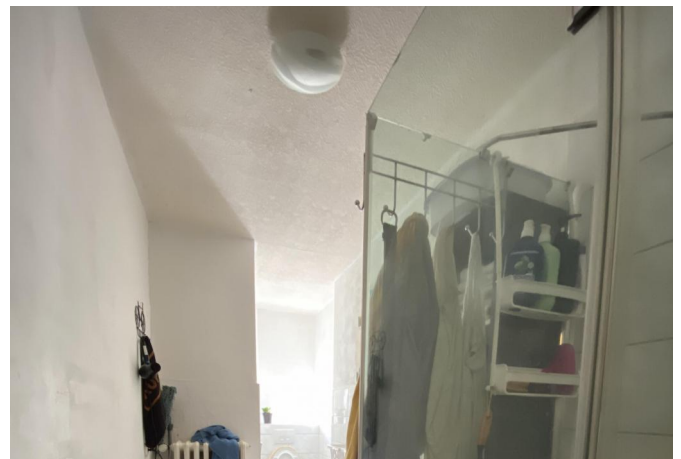
Aussenansichten



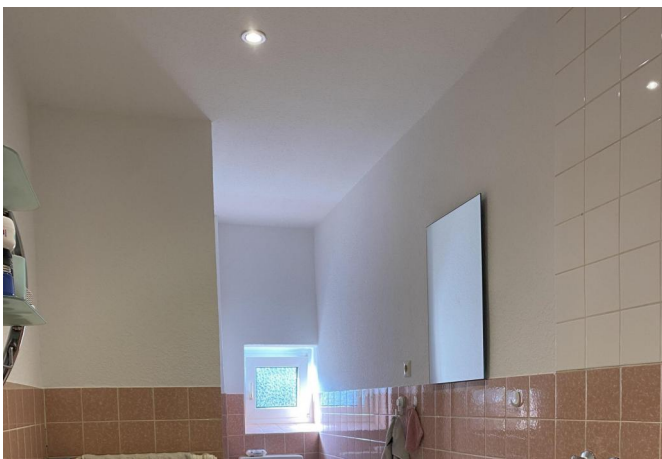
Beispiel Wohnzimmer im EG



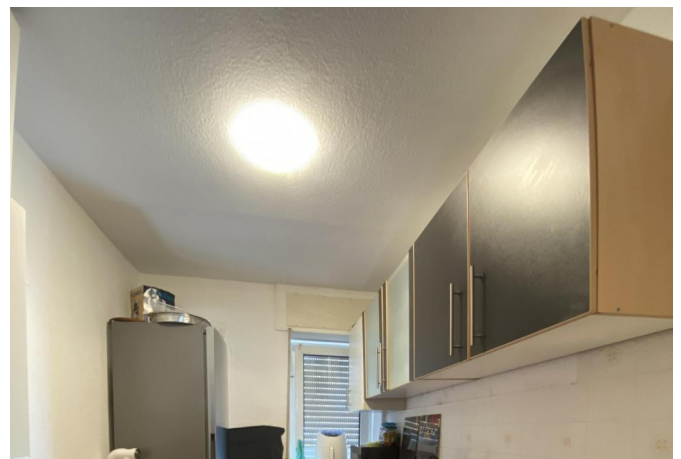
Beispiel Küche im EG



Beispiel Bad im EG



Beispiel Bad im Obergeschoss



Beispiel Küche im Obergeschoss





Rückansicht



Gartenansicht



Ansicht Terrasse



mit Schuppen



und Beeten



Erdgeschoss



1. und 2. OG



Dachgeschoss

## Energiepass

Gültig bis	05.06.2028
Energieverbrauchskennwert	176,10
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Ausstellungsdatum	06.06.2018
Gebäudeart	Wohngebäude



## Beschreibung Lage



Die Immobilie befindet sich im Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen. Rotthausen ist der südlichste Stadtteil Gelsenkirchens an der Grenze zur Stadt Essen und befindet sich nahe des Stadtgartens. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschulen und Ärzte etc. sind fußläufig zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner

**Melanie Schielke**

Telefon: 02361 23456

E-Mail: [recklinghausen@immo.lbs-nw.de](mailto:recklinghausen@immo.lbs-nw.de)

