

Gepflegtes 3-FH, oder Mehrgenerationen Haus mit einen Ladenlokal



45881 Gelsenkirchen / Schalke

Details

externe Objnr	144
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	449.000,00 €

Außen-Provision

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,76% (inkl. 19% MwSt.) vom notariellen Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar durch Rechnungsstellung, mit wirksamem Zustandekommen des Kaufvertrags.



Wohnfläche	314 m ²	Befuerung	Gas
Nutzfläche	85 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Zimmer	6	Etagenzahl	4
Anzahl Schlafzimmer	5	Kabel Sat TV	Ja
Anzahl Badezimmer	4	Stellplätze	2 Freiplätze
Grundstücksgröße	280 m ²	Küche	Einbauküche
Anzahl sep. WC	1	Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Baujahr	1952	Vermietet	Ja
Zustand	Gepflegt	Gewerbliche Nutzung	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Endenergiebedarf	147,2 kWh/(m ² a)	Dist. Grundschule (km)	1 km
Energieausweis gültig bis	27.09.2027	Dist. Realschule (km)	1,5 km
Baujahr lt.	1955	Dist. Gymnasium (km)	2 km
Energieausweis		Dist. Autobahn (km)	2 km
wesentlicher	Erdgas leicht	Dist. Zentrum (km)	2 km
Energieträger			

Beschreibung

Die einseitig angebaute 4 geschossige Immobilie, wurde ca. 1952 auf einen 280 qm großem Grundstück errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt im Erdgeschoss über ein 85 qm großes vermietetes Ladenlokal. Die Immobilie wurde 1982 bis 1987 umfassend modernisiert. Der Objektzustand ist überdurchschnittlich. Eine Wohnung im dritten Obergeschoss mit rd.88 qm Wfl. ist vermietet. Die verbleibende Wfl. von rd. 176 qm, zuzüglich 52 qm Wohn-Nutzfläche im Dachgeschoss sind frei und stehen dem künftigen Eigentümern direkt zur Verfügung.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einem Ladenlokal in Gelsenkirchen-Schalke. Die Immobilie, wurde in der Vergangenheit überwiegend als Generationenhaus genutzt.

3 Wohnungen verteilen sich auf die 1 & 2, sowie 3 Etage. Das Dachgeschoss wurde bisher als Hobbyraum bzw. Gästezimmer genutzt, lässt sich aber mit geringem Aufwand zu einem kleinen hellen Apartment umbauen.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre saniert und renoviert- z.B. die Bäder, Bodenbeläge, Grundrisse und das Dachgeschoss. Die Elektrik wurde im Laufe der Jahre ebenfalls überarbeitet.

Das Objekt wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Zur Immobilie gehört ein im Erdgeschoss liegendes über lange Jahre vermietetes Ladenlokal.



Lage

Die ehemalige Bergbau- und Stahlhochburg Gelsenkirchen liegt zentral mit ca. 270 000 Einwohner im Ruhrgebiet. Im Laufe der Zeit haben sich vermehrt neue Technologieunternehmen und Dienstleistungsgewerbe dort angesiedelt. Für Kulturelles ist mit dem Musiktheater (MIR), dem Stadtmuseum, den Schlössern Horst und Schloss Berge, dem Amphitheater u.v.m. gesorgt. Ebenso ist eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung z.B. in der Arena auf Schalke, auf dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau-Nordsternpark, dem Revierpark-Nienhausen, am Berger See oder in der Zoom Erlebniswelt, der Trabrennbahn, sowie der Galerie Architektur und Arbeit möglich. Durch die Modernisierung erhielt der Zoo die Erlebniswelten Afrika, Asien, Alaska sowie ein westfälisches Bauernmuseum.

Durch die gut ausgebaute Infrastruktur sind die umliegenden Städte Bochum, Duisburg, Dortmund und Essen über die Autobahnen A 42, A 2, A 52 und A 40 gut und schnell zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr wird geprägt durch U-Bahnen, Straßenbahnen, Bussen sowie dem Hauptbahnhof, durch den IC, IR und Regionalzüge verkehren.

Der Ortsteil Schalke befindet sich zwischen der Altstadt und dem Rhein-Herne-Kanal.

Das Umfeld ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser, in 4-geschossiger Bauweise.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten, sowie Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Verkehr: Anschluss A 42, Straßenbahn 302, Busse

Ausstattung Beschreibung

- unterkellert
- Parkett Böden
- großzügige Bäder mit Dusche u. Badewanne
- Bäder im Fensterlüftung
- Große Einbauküche
- Tür- und Türrahmen in edler Holzoptik

Eine Besichtigung und ein umfassendes Informationsgespräch kann nach telefonischer Absprache vereinbart werden.

Nach erfolgter Besichtigung und weiterem Interesse, stellen wir Ihnen gerne eine aussagefähige Exposé zur Verfügung.

Für Fragen zum Ablauf der Besichtigung stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Bitte geben Sie bei einer Anfrage per E-Mail unbedingt Ihre Telefonnummer und Ihre Anschrift an. Exposéangaben beziehen sich auf Angaben der Verkäufer ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer vorbehalten. Die genaue Anschrift der Immobilie teilen wir Ihnen gerne nach der ersten Kontaktaufnahme mit.

Ludewig Immobilien steht Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und für Besichtigungen gerne zur Verfügung. Anfragen bitte über das Portal mit folgenden Angaben:

Namen, Anschrift, telefonischer Erreichbarkeit...

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei unvollständigen Angaben kein Angebot erfolgen wird.



Courtage: Der Makler-Vertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die im Exposé angegebene Käufercourtage einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Vertragsabschluss verdient und nach Rechnungsstellung fällig. Ludewig Immobilien und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Die Exposé Angaben sind ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Diese basieren ausschließlich auf von unserem Auftraggeber übermittelten Informationen. Ludewig Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Zwischenvermietung/-Verkauf bleibt vorbehalten.

Sie suchen einen kompetenten Partner, wenn es um Ihre Finanzierung geht? In Kooperation mit diversen Banken helfen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept für Ihre Immobilie zu finden. Wir beraten Sie gerne!

Auch für Ihre vorhandene Immobilie finden wir gerne für Sie einen solventen Käufer. Sprechen Sie uns an
- Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Stellplätze



Rückansicht



III. Etage Eingang



III. Etage Diele



III. Etage Diele (2)



III. Etage Wohnzimmer 2



III. Etage Wohnzimmer 4



III. Etage Wohnzimmer3



III. Etage Ku_che 2



III. Etage Schlafen



III. Etage Schlafen



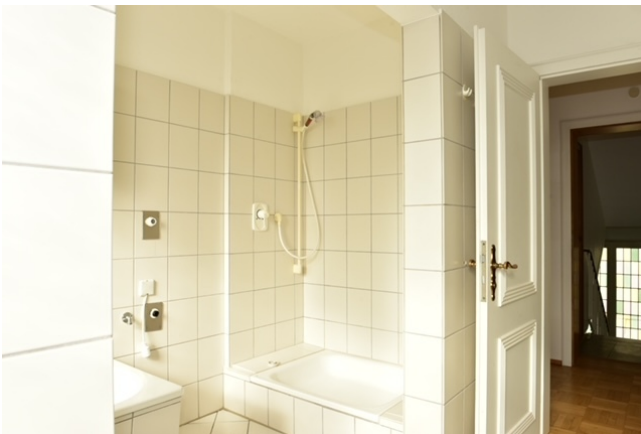
III. Etage Schlafen/Kind



III. Schlafen/Kind



III. Etage Ku_che



III. Etage Bad - Dusche



III. Etage Bad - Toilette



III. Etage Bad - Wanne