

Gelsenkirchen – Rotthausen

# Großes Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen und jeder Menge Potenzial

????????? ??????????: 24075069



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 911 m<sup>2</sup> • ?????????: 47 • ?????? ????: 380 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075069	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 911 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	47		
???????????? ??? ??????????	19	????????? ??????????????	???????
??????????	19	????????	?????, ??????????
????? ?????????????	1957		

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	192.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1957



???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?? ?????????

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  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

??? ?????? ???????????

**\*\*Attraktives Mehrfamilienhaus mit 911 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gelsenkirchen-Rotthausen – Großes Potenzial für Investoren\*\*** Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Rotthausen bietet auf insgesamt 911 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ausgezeichnete Möglichkeit für kluge Anleger mit Weitblick. Die Immobilie ist auf zwei Eingänge verteilt und umfasst 11 sowie 8 Wohneinheiten, wobei ein Gebäudeteil als Zweispänner und der andere als Dreispänner ausgeführt ist. **\*\*\* Soll-Miete ca. 63.000,- EUR p.a. bei Vollvermietung \*\*\*** Die Wohnungen sind derzeit nur teilweise vermietet, was eine Neupositionierung ermöglicht. **\*\*\*Sanierungsbedarf und Chancen:\*\*\*** Die Immobilie weist aufgrund eines Erbschafts- und Hausverwaltungswechsels einen Instandhaltungsstau auf. Dies eröffnet jedoch die ideale Gelegenheit, das Haus durch gezielte Investitionen und Modernisierungen wirtschaftlich und technisch neu aufzustellen. **\*\*\*Attraktivität für Investoren:\*\*\*** Dieses Angebot richtet sich an zukunftsorientierte Anleger, die bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen und sie zu einem langfristig rentablen Objekt zu entwickeln. Durch eine Neustrukturierung der Vermietung sowie gezielte Maßnahmen zur Optimierung bietet dieses Mehrfamilienhaus erhebliche Wertsteigerungsmöglichkeiten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Mehrfamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in einer gefragten Lage von Gelsenkirchen-Rotthausen zu sichern! Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Noy.

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

????????????????? ??? ??????????

NORMALE AUSSTATTUNG (Instandhaltungsstau)

- Walmdach (ungedämmt) mit Tonziegeln
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus den 80'er Jahren
- Putzfassade
- Gaszentralheizung mit Heizkörpern in den Wohnungen
- Betondecken (außer im Dachgeschoss)
- Normale Sanitärausstattung (nach Auszug eines Mieters zu modernisieren)
- Leitungen sind allenthalben teilweise modernisiert
- Fülltüren und -zargen
- Steintreppenhäuser



???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

??? ??? ??? ????????????

Die Steeler Straße 79 / Rotthausener Markt 2 liegt im Stadtteil Rotthausen von Gelsenkirchen und bietet sowohl einen hohen Freizeitwert als auch eine hervorragende Anbindung an die Innenstädte von Gelsenkirchen und Essen. **\*\*Freizeitwert:\*\*** In unmittelbarer Nähe befindet sich der Revierpark Nienhausen, eine 30 Hektar große Freizeitanlage mit malerischem Waldpark, Bootsteich und Spazierwegen, die zum entspannten Flanieren einladen. Der Park wurde in den 1970er-Jahren angelegt und bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Zudem gibt es in Rotthausen zahlreiche Spiel- und Bolzplätze sowie Skateranlagen, die von der Stadt Gelsenkirchen unterhalten werden und für Kinder und Jugendliche attraktive Freizeitmöglichkeiten bieten.

**\*\*Anbindung an die Innenstädte:\*\*** Die Steeler Straße fungiert als wichtige Verkehrsachse und ermöglicht eine direkte Verbindung zur Gelsenkirchener Innenstadt. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar. In Richtung Süden führt die Steeler Straße direkt nach Essen, wodurch auch die Essener Innenstadt schnell zugänglich ist. Die Nähe zur Stadtgrenze und die gute Verkehrsanbindung machen Rotthausen zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und Besucher beider Städte. Zusammenfassend bietet die Lage an der Steeler Straße 79 / Rotthausener Markt 2 in Gelsenkirchen-Rotthausen sowohl einen hohen Freizeitwert durch nahegelegene Erholungsgebiete als auch eine exzellente Anbindung an die Innenstädte von Gelsenkirchen und Essen.

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24075069 - 45884 Gelsenkirchen – Rotthausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)