Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegte Eigentumswohnung in zentraler Lage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	127.000 €
Hausgeld	306 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	5.400 €



Objektbeschreibung

In zentraler und gut angebundener Lage in Gelsenkirchen befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung eines 1956 erbauten und stets sorgfältig instand gehaltenen 8-Parteien-Mehrfamilienhauses.
Die Wohnung verfügt über ca. 68 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten, gut geschnittenen Grundriss sowie durchgängig lichtdurchflutete Räume. Sie umfasst ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das derzeit als Kinderzimmer genutzt wird.
Zusätzlich gehört ein Kellerraum zur Wohnung.
Das gesamte Haus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand.
Die Wohnung selbst befindet sich ebenfalls in gutem Zustand und ist derzeit vermietet.Durch die bestehende Vermietung eignet sich die Immobilie besonders gut für Kapitalanleger und Investoren, die von einer sofortigen Mietrendite profitieren möchten.
Gleichzeitig bleibt die Option einer späteren Eigennutzung nach Auszug des Mieters erhalten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	68 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Objekt ist vermietet	Ja



Lage

Die Eigentumswohnung liegt zentral in der Gelsenkirchener Innenstadt.
Der Hauptbahnhof mit Regional-, Fern- und S-Bahn-Anbindung sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.
Die Autobahnen A2, A40 und A42 sind gut erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und die Einkaufsmeile Bahnhofstraße liegen in kurzer Distanz. Schulen, Kindergärten und weitere Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.
Grünflächen und Freizeitangebote in der Nähe runden die Lage ab.Die zentrale Position verbindet kurze Wege im Alltag mit starker Anbindung – ideal für Mieter und Investoren..

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Etagenheizung
Kabel / Sat- TV	Ja



Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und durch kleinere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem guten Zustand gehalten.
Im Jahr 2018 erfolgte eine Erneuerung der Etagenheizung, 2020 wurden die Gasleitungen erneuert.
Diese Maßnahmen tragen zu einer soliden und zeitgemäßen technischen Ausstattung bei.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2031-10-20
Energieverbrauchskennwert	164.9kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.10.2021
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Erdgas leicht



Sonstiges

.

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de