

8 Eigentumswohnungen als Wohnungspaket zur Kapitalanlage

11 Garagen inklusive



Exposé - 3012

Birken & Bartsch Immobilien
Kirchhörder Straße 56
44229 Dortmund

Telefon: 0231-47 64 099-0
Telefax: 0231-47 64 099-15

E-Mail: info@birken-bartsch.de
www.birken-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbaurechten – für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Mieter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus

Treppenhaus &
Keller



8 Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage Wohnhaus



Diese Wohnungseigentumsanlage wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und sukzessive teilmmodernisiert. Alle Fenster sind doppelt verglast. Die beiden Dachgeschosswohnungen wurden in den 80er-Jahren neu errichtet, sie verfügen über Gas-Etagenheizungen. Das Dach wurde 2000 teilweise erneuert, die Dachrinnen und Fallrohre in 2005. 2012 wurde die Giebelwand gedämmt.

Die Außenanlagen sind gepflegt. 11 Garagen gehören zum Angebot, 8 davon sind den entsprechenden Wohnungen zugeordnet. Die Garagen befinden sich direkt hinter dem Haus.

Haus
Treppenhaus &
Keller



8 Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage

Treppenhaus & Keller



Das Treppenhaus ist hell und freundlich gehalten, auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen.

Das Haus ist komplett unterkellert.

Die Wohnungen

8 Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage Wohnungsbeispiel



Alle Fenster der Wohnungen - bis auf die Dachgeschosswohnungen - sind mit Rollläden versehen.

Die Wohnungen

8 Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage

Wohnungsgrößen

Erdgeschoss links: 3 Zimmer ca. 72 m²

Erdgeschoss rechts: 3 Zimmer ca. 72 m²

1. Obergeschoss links: 3 Zimmer ca. 73 m²

1. Obergeschoss rechts: 3 Zimmer ca. 73 m²

2. Obergeschoss links: 3 Zimmer ca. 73 m²

2. Obergeschoss rechts: 3 Zimmer ca. 74 m²

Dachgeschoss links: 2 Zimmer ca. 66 m²

Dachgeschoss rechts: Apartment ca. 38 m²



Mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen sind alle Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet.

Der Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus steht allen Mietern zur Verfügung.

Lage

Daten
im Überblick
Unser Resumé

Die Lage

„Gut angebunden“ in 45897 Gelsenkirchen-Buer

Diese Wohnungen befinden sich in zentraler Wohnlage des begehrten Stadtteils Gelsenkirchen-Buer. Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind fußläufig gut zu erreichen. Von hier aus haben Ihre Mieter auch beste Anbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr. Die gute Anbindung an die B226 und die A2 sichert zudem perfekte Fernstraßenverbindungen.

Direkt gegenüber des Hauses befindet sich ein Park mit einer großen Sportanlage. Auch das bekannte Schloss Berge ist in ca. 8 Minuten zu erreichen.



Lage
 Daten
 im Überblick
 Unser Resumé



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 06.11.2024

Energieverbrauchskennwert:
 128,4 kWh(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser
 nicht enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1965

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnungen
Objekttyp:	Etagenwohnungen
Ort:	Gelsenkirchen
Grundstücksgröße:	ca. 968 m ²
Wohnfläche gesamt:	ca. 541 m ²
Nutzfläche:	Ca. 150 m ²
Anzahl Wohnungen:	8
Kaufpreis gesamt:	379.000,00 €
Provision:	3,57% Käufercourtage inklusive MwSt.

Balkone:	ja
Baujahr:	1965
Zustand:	teilmodernisiert
Stellplatzanzahl:	11
Stellplatzart:	Garagen
Heizungsart:	Gas - Zentralheizung Gas-Etagenheizung im Dachgeschoss
Verfügbar ab :	sofort
Nettomieteinnahmen jährlich:	34.847,28,28 Euro
Vermietet:	Ja (vollständig und überwiegend langjährig)

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2010.
 Die Warmwasserbereitung der Wohnungen mit Zentralheizung erfolgt über Durchlauferhitzer, die der Wohnungen im Dachgeschoss über die Thermen.
 Die Therme der linken Dachgeschosswohnung wurde vor kurzem erneuert.
 2012 wurde die Giebelwand gedämmt.

Nebenkosten:
 Grundbesitzabgaben: 5216,40 / Jahr
 Gebäudeversicherung: 805,13 / Jahr

Unser Resumé

Hier erwerben Sie ein vollständig und langjährig gut vermietetes Wohnungspaket in grüner und zentraler Wohnlage von Gelsenkirchen-Buer. Dieses Wohnungspaket besteht aus 8 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen von überwiegend über 70 m²n Wohnfläche. Insgesamt handelt es sich um eine vermietbare Gesamtwohnfläche von etwa 545 m²n.

11 Garagen gehören ebenfalls zum Angebot, 8 davon sind den Wohnungen direkt zugeordnet. Die Jahresnettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. 35.000 Euro. Das Objekt ist komplett und überwiegend langjährig vermietet. Für weitere Fragen sprechen Sie uns einfach an!

Der Gesamtkaufpreis der Wohnungen inklusive der 11 Garagen 379.000,- Euro

Durch unsere guten Verbindungen zu namhaften Banken sind wir Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises** – gerne behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.