

KAPITALANLAGE-EXPOSÉ

Baulandstraße 2 / 2a

45896 Gelsenkirchen-Scholven · Mehrfamilienhaus-Ensemble mit 9 Einheiten

KAUFPREIS AB

860.000 €



DATENBLATT

Objekt auf einen Blick

Objektart	Mehrfamilienhaus	Kaufpreis ab	860.000 €
Wohnfläche ca.	652 m ²	Kaufpreis pro m ²	1.319 €
Einheiten	9	x-fache Miete	17,4
Garagen	6	Mieteinnahmen p.a. (Soll)	49.416 €
Stellplatz	0	Mieteinnahmen p.a. (Ist)	49.416 €
Grundstücksfläche	1.027 m ²	Provision für Käufer	0 %
Baujahr	1968		
Heizungsart	Fernwärme		
Energieeffizienzklasse	C		

BESCHREIBUNG

Gepflegtes Wohnensemble in Gelsenkirchen-Scholven

Zum Verkauf steht ein Gebäudekomplex aus zwei Mehrfamilienhäusern (Baulandstraße 2a und 2b) auf einem ca. 1.027 m² großen Grundstück in ruhiger, mittlerer Wohnlage im Gelsenkirchener Stadtteil Scholven, rund 11 km nordwestlich der Innenstadt.

Das Ensemble aus dem Baujahr 1968 umfasst 9 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 652 m² sowie 6 Garagenstellplätze. Die 3,5-Zimmer-Wohnungen sind als Zweispänner (Haus 2a) bzw. Einspänner (Haus 2b) konzipiert und mit durchschnittlich ca. 72 m² gut für 2- bis 3-Personenhaushalte geeignet.

Die Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand ohne Instandhaltungstau und wurden im Zuge von Mieterwechseln sukzessive saniert. Klinker- und Schindelfassade, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Balkone bei den meisten Einheiten prägen das zeitgemäße Erscheinungsbild.

Das Objekt ist vollvermietet, die Bestandsmieten sind moderat und nachhaltig erzielbar – bei stabiler Nachfrage nach vergleichbaren Renditeobjekten in der Region ein solides Investment mit Entwicklungsperspektive.





AUSSTATTUNG

Zustand & technische Ausstattung

Heizungsart	Zentral / Fernwärme
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Fassade	Klinker (straßen-/giebelseitig), Schindel (rückseitig)
Warmwasser	Dezentral (Strom)
Bauweise	Massivbauweise, Satteldach mit Dachgauben

KEY FACTS

- 9 Wohneinheiten, vollvermietet, kein Leerstand
- 6 Garagenstellplätze inklusive
- Guter baulicher Zustand, kein Sanierungsstau
- Balkone bei nahezu allen Einheiten
- Ruhige, mittlere Wohnlage mit stabiler Nachfrage

STANDORT

Gelsenkirchen-Scholven

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und mittleren Wohnlage im Stadtteil Scholven, rund 11 km nordwestlich der Gelsenkirchener Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas, Schulen und Ärzte sind im erweiterten Umfeld vorhanden, Erholungsflächen befinden sich im Quartier selbst.

Bushaltestelle	ca. 400 m	Apotheke	ca. 400 m
Kindergarten	ca. 600 m	Sportanlage / Park	ca. 600 m
Supermarkt	ca. 900 m	Grundschule	ca. 900 m
Arzt	ca. 1,2 km	A52	ca. 2 km



Impressionen



Mieteinnahmen im Überblick

Baulandstraße 2 / 2a · 45896 Gelsenkirchen · 9 Wohneinheiten & 6 Garagen · aktuell vollvermietet

BEZ. EINHEIT	WOHNFLÄCHE	KALTMIETE	PREIS/M²	NEBENKOSTEN	HEIZKOSTEN	GESAMTMIETE	EINZUG
EG rechts HS 2a	74,34	426,60 €	5,74 €	102,00 €	65,00 €	593,60 €	01.10.2016
EG links HS 2a	74,62	429,81 €	5,76 €	157,00 €	75,00 €	661,81 €	01.01.2014
1. OG rechts HS 2a	74,34	429,00 €	5,77 €	150,00 €	100,00 €	679,00 €	01.04.2022
1. OG links HS 2a	74,62	393,99 €	5,28 €	137,00 €	119,01 €	650,00 €	01.06.2017
2. OG rechts HS 2a	71,37	410,38 €	5,75 €	105,00 €	75,00 €	590,38 €	01.10.2014
2. OG links HS 2a	71,80	375,10 €	5,22 €	136,00 €	65,00 €	576,10 €	01.10.2016
EG HS 2b	71,03	454,07 €	6,39 €	150,00 €	100,00 €	704,07 €	01.01.2021
1. OG HS 2b	71,03	500,00 €	7,04 €	135,00 €	90,00 €	725,00 €	01.12.2023
DG HS 2b	68,95	399,06 €	5,79 €	112,00 €	70,00 €	581,06 €	01.01.2021
GARAGEN							
Garage 1	–	50,00 €	–	–	–	50,00 €	01.12.2022
Garage 2	–	50,00 €	–	–	–	50,00 €	01.01.2021
Garage 3	–	50,00 €	–	–	–	50,00 €	01.04.2022
Garage 4	–	50,00 €	–	–	–	50,00 €	01.01.2025
Garage 5	–	50,00 €	–	–	–	50,00 €	01.01.2021
Garage 6	–	50,00 €	–	–	–	50,00 €	01.01.2021
Gesamt / Monat	652,10	4.118,01 €	ø 6,31 €	1.184,00 €	759,01 €	6.061,02 €	
Jahresgesamt	7.825,20	49.416,12 €	ø 6,31 €	14.208,00 €	9.108,12 €	72.732,24 €	

BAULANDSTRASSE 2 / 2A

Ein Ensemble mit stabilem Ertrag.

KONTAKT

RAV2 Real Estate GmbH
Stegemannsweg 93
45897 Gelsenkirchen,
Germany

TEL: +49 (0)173 5237169
Mobil: +49 (0) 162 2477823
arbeitrav2@gmail.com

KAUFPREIS AB

860.000 €

Wohnfläche	652 m ²
Einheiten	9
x-fache Miete	17,4
Provision Käufer	0 %