

KAPITALANLAGE-EXPOSÉ

Florastraße 89-91

45888 Gelsenkirchen · Mehrfamilienhaus mit 13 Einheiten

KAUFPREIS

730.000 €



DATENBLATT

Objekt auf einen Blick

Objektart	Mehrfamilienhaus	Kaufpreis	730.000 €
Wohnfläche ca.	560 m²	Kaufpreis pro m²	1.226 €
Einheiten	13	x-fache Miete	13,8
Grundstücksfläche	879 m²	Mieteinnahmen p.a. (Soll)	53.067 €
Baujahr	1952	Mieteinnahmen p.a. (Ist)	53.067 €
Heizungsart	Gas Zentral	Mieteinnahmen €/m²	6,89 €
Energieeffizienzklasse	E	Provision für Käufer	0 %

Garagen / Stellplatz	10 / 0
----------------------	--------

BESCHREIBUNG

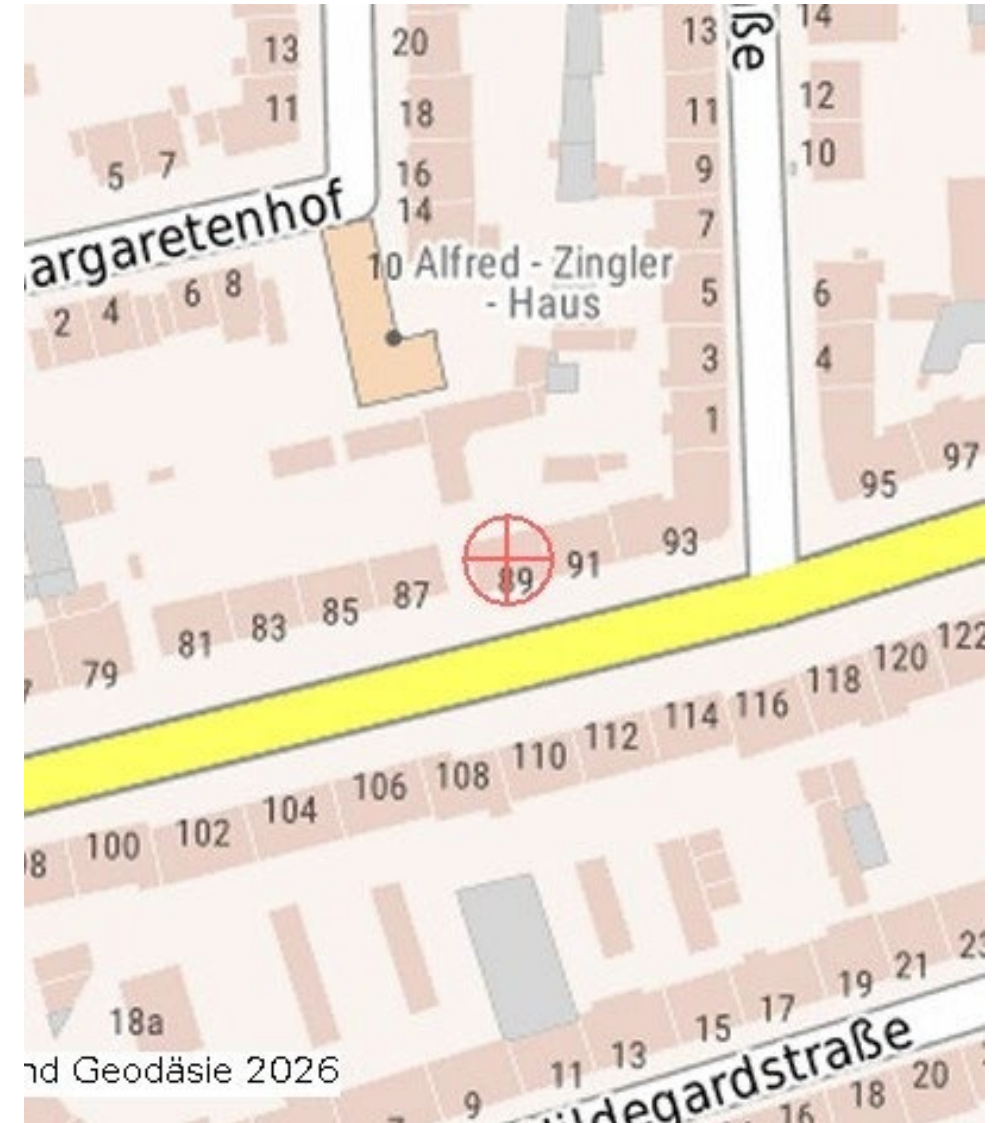
Solide Kapitalanlage mit 13 Einheiten in Gelsenkirchen

Zum Verkauf steht ein gepflegter Wohngebäudekomplex aus zwei Mehrfamilienhäusern auf einem ca. 879 m² großen Grundstück in Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, rund 1 km nordöstlich der Innenstadt.

Das 1952 errichtete Gebäude umfasst 13 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 560 m² sowie 10 Garagenstellplätze – aktuell vollvermietet und ohne Leerstand.

2011 wurde die Gaszentralheizung erneuert; Sanitär- und Elektroinstallation sind überwiegend zeitgemäß. Die Kunststofffenster sind isolierverglast, die Giebelseite ist gedämmt.

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund 53.067 € und einem Kaufpreis ab 730.000 € (13,8-fache Miete) bietet das Objekt Kapitalanlegern eine solide, breit diversifizierte Investitionsbasis.





AUSSTATTUNG

Zustand & technische Ausstattung

Heizungsart	Zentral / Gas (2011 erneuert)
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Sanitäranlagen	Überwiegend zeitgemäß
Elektroinstallation	Überwiegend zeitgemäß
Ausstattungsstandard	Einfach und zeitgemäß

KEY FACTS

- Gaszentralheizung 2011 erneuert
- Sanitär- und Elektroinstallation überwiegend zeitgemäß
- 10 Garagenstellplätze auf dem Grundstück
- Vollvermietet – kein Leerstand
- Zentrale Lage in Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, ca. 1 km zum Zentrum

STANDORT

Gelsenkirchen

Die Immobilie liegt in Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen, rund 1 km nordöstlich der Innenstadt. Die Bushaltestelle „Am Stern“ ist fußläufig erreichbar, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kitas, Schulen und Ärzte befinden sich im direkten Umfeld. Über die Florastraße und die nahegelegene B227 bzw. A42 ist die Region gut angebunden.

ÖPNV	ca. 300 m	Zentrum GE	ca. 1 km
Nahversorgung	fußläufig	Kitas & Schulen	vorhanden
A42	in der Nähe	B227	in der Nähe



Impressionen



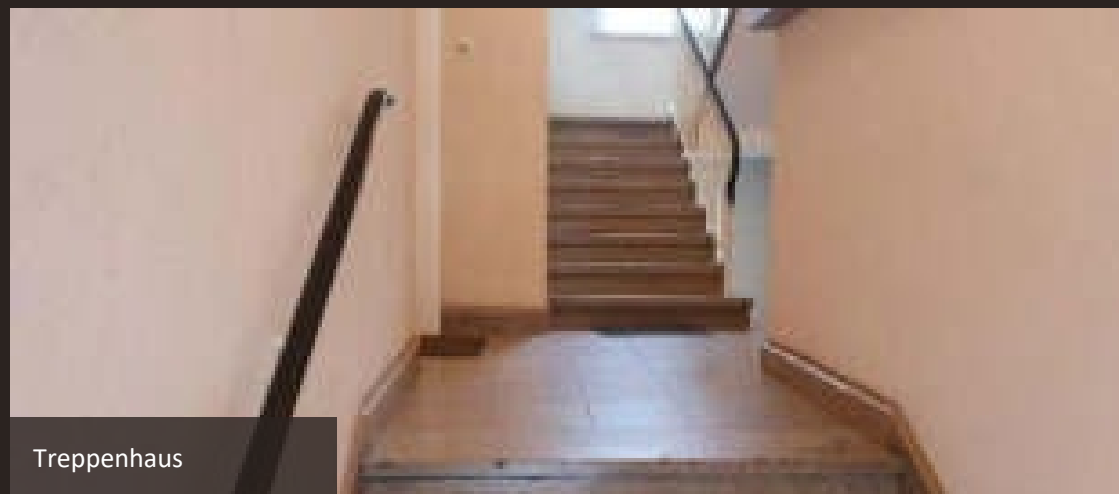
Straßenansicht



Innenhof



Garagenhof



Treppenhaus

Mieteinnahmen im Überblick

Florastraße 89–91 · 45888 Gelsenkirchen · 13 Wohneinheiten & 10 Garagen/Stellplätze · aktuell vollvermietet

BEZ. EINHEIT	WOHNFLÄCHE	KALTMIETE	PREIS/M²	NEBENKOSTEN	HEIZKOSTEN	GESAMTMIETE	EINZUG
EG links Hs. 89	37,20	249,11 €	6,70 €	65,00 €	65,00 €	379,11 €	01.01.2015
EG rechts Hs. 89	44,66	295,00 €	6,61 €	100,00 €	70,00 €	465,00 €	01.05.2011
1. OG links Hs. 89	46,05	296,56 €	6,44 €	100,00 €	70,00 €	466,56 €	01.05.2012
1. OG rechts Hs. 89	45,65	300,00 €	6,57 €	90,00 €	75,00 €	465,00 €	01.12.2024
2. OG links Hs. 89	45,80	320,00 €	6,99 €	80,00 €	80,00 €	480,00 €	01.04.2025
2. OG rechts Hs. 89	45,92	320,00 €	6,97 €	80,00 €	80,00 €	480,00 €	01.06.2025
EG links Hs. 91	44,86	315,00 €	7,02 €	110,00 €	70,00 €	495,00 €	01.12.2022
EG rechts Hs. 91	37,03	320,00 €	8,64 €	80,00 €	80,00 €	480,00 €	01.08.2025
1. OG links Hs. 91	45,32	320,00 €	7,06 €	90,00 €	100,00 €	510,00 €	01.11.2025
1. OG rechts Hs. 91	45,97	320,00 €	6,96 €	80,00 €	80,00 €	480,00 €	01.07.2025
2. OG links Hs. 91 + Stellpl.	45,50	341,61 €	6,85 €	135,00 €	80,39 €	557,00 €	01.05.1997
2. OG rechts Hs. 91	45,70	320,00 €	7,00 €	85,00 €	65,00 €	470,00 €	01.05.2023
Dachgeschoss 91	29,79	170,00 €	5,71 €	70,35 €	40,00 €	280,35 €	01.01.2018
GARAGEN & STELLPLÄTZE							
Garage	—	50,00 €	—	—	—	50,00 €	01.03.2025
Garage	—	35,00 €	—	—	—	35,00 €	01.01.2018
Garage	—	60,00 €	—	—	—	60,00 €	01.11.2025
Garage	—	60,00 €	—	—	—	60,00 €	01.01.2025
Garage	—	60,00 €	—	—	—	60,00 €	01.04.2025
Garage	—	60,00 €	—	—	—	60,00 €	01.01.2024
Garage	—	50,00 €	—	—	—	50,00 €	—
Garage	—	50,00 €	—	—	—	50,00 €	01.11.2021
Garage	—	50,00 €	—	—	—	50,00 €	—
Doppelgarage	—	60,00 €	—	—	—	60,00 €	01.12.2025
Gesamt / Monat	559,45	4.422,28 €	ø 7,90 €	1.165,35 €	955,39 €	6.543,02 €	
Jahresgesamt	6.713,40	53.067,36 €	ø 7,90 €	13.984,20 €	11.464,68 €	78.516,24 €	

FLORASTRASSE 89-91

Eine solide Kapitalanlage mit Potenzial.

KONTAKT

RAV2 Real Estate GmbH
Stegemannsweg 93
45897 Gelsenkirchen,
Germany

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

KAUFPREIS

730.000 €

Wohnfläche	560 m ²
Einheiten	13
x-fache Miete	13,8
Provision Käufer	0 %

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation; Rechtsgrundlage ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.