



Objektnummer 447

sanierungsbedürftiges 2FH mit Garagen

Eckdaten

Kaufpreis	215.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	116,0 m²
Nutzfläche	50,0 m²
Grundstücksfläche	931,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0

Baujahr	1934
Zustand	Renovierungsbedürftig
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Elektro
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.08.2035
Energiebedarf	321.50
Energieträger	ELEKTRO
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1934
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht im Stadtteil Sutum am Rande eines Gewerbegebietes. Über die nahegelegene Kurt-Schumacher Straße und Willy-Brandt Allee ist die Veltins-Arena sowie zahlreiche Geschäftsbetriebe schnell erreichbar. Die PKW-Anbindung ist nach ca. 1,5km über die A2 sehr gut.

Postanschrift: Theodor-Otte-Str. 129, 45897 Gelsenkirchen

Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus wurde ca. 1934 erbaut und steht zusammen mit einer Garage auf einem 877m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht). Zum Eigentum gehören die angrenzenden 3 Garagen, welche auf einem eigenen 54m² großen Grundstück stehen. Die Wohnfläche ist aufgeteilt in 2 Wohneinheiten mit insgesamt 98m² Wohnfläche. Beide Wohnungen (jeweils 49qm) haben denselben Grundriss: ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche und ein kleines Badezimmer. Die zwei wohnlich ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss haben jeweils ca. 9qm. Das Haus ist insgesamt einfach und zweckmäßig ausgestattet. Die Werthaltigkeit des Angebotes steckt im Grundstück. Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 2001 für €260,- (Brutto-Miete) vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss ist unbewohnt.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt mittels Nachtstromspeicheröfen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Die Fassade ist mit FZ-Platten verkleidet. Die Alufenster verfügen über Doppelverglasung und Rollläden. Die Räume sind mit Laminat oder Teppich ausgelegt, zum Teil großflächig mit Holzvertäfelung verkleidet.

Das Gebäude ist bewohnbar und ohne erkennbare bzw. bekannte Mängel/Schäden. Technik und Ausstattung (Heizung, Elektrik, Bäder, Wasserleitungen, Wärmedämmung, Fenster) entsprechen zum großen Teil nicht mehr dem heutigen Standard. Ist eine Modernisierung beabsichtigt, ist ein entsprechendes Budget zu kalkulieren.

Sonstiges

Die Garagen sind mit dem Pkw erreichbar über einen Garagenhof. An dieser Fläche von 369m² besteht ein Miteigentumsanteil von 3/24stel.

Das Grundstück ist nicht im Altlasten-Verdachtsflächenkataster enthalten. Es ist keine Baulast eingetragen. Erschließungsbeiträge (...) fallen nicht mehr an. Das Grundstück wird frei von Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs verkauft.

Bitte fordern Sie die Grundrisse und den Lageplan an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Rainer Frassa.

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Strom-Mix, Bj. 1934, 321,5 kWh/(m²*a), EEK: H*





