

**Wohn- / Gewerbe Ensemble mit großem Wohnbaugrundstück in ruhiger Wohnlage****IMMOBILIENANZEIGEN24.COM-Nr.:**

289805

**Anzeigennr:**

836 (1/836)

**Adresse:**45886 Gelsenkirchen  
Deutschland

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

**Anbieter:**DM.Immo GmbH  
Hardenbergstr 20  
34266 Niestetal  
Internet: <https://www.der-makler.immo>**Ansprechpartner**

DM.Immo GmbH

Telefon Durchwahl: +49 561 73973253

**Anzeigeart:** Kauf**Anzeigetyp:** Hallen-/Industrieflächen**Kategorie:** Halle**Kosten:**

Preisangaben in:	EUR
Preisangaben zzgl. MwSt:	Nein
Courtage:	7,14 % inkl. 19 % Mwst
Kaufpreis:	229.000,00 EUR
	ca. 214.298,20 <b>CHF</b>
	ca. 254.464,80 <b>USD</b>
Provisionspflichtig:	Ja

**Zimmerangaben:**

Gäste WC: Ja

**Ausstattung:**

Bauweise:	Massivbau
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Dachform:	Flachdach, Satteldach
Kategorie:	Standard
Räume veränderbar:	Ja

Stellplatzart:

Freiplatz,  
Carport

Unterkellert:

Teil

Wasch / Trockenraum:

Ja

Beschreibungen:

### Ausstattung:

BJ 1850 + Anbau aus 1960 + Nebengebäude 1960, Wohn / Gewerbeensemble, Unterkellert / Kriechkeller - Separater Zugang, 4x Vorratskeller, Massivbauweise / Ziegelbau, Massive Leichtbautreppe Holz, Sat TV / DSL, Vollumzäunt + Mauer eingefriedet, Gartenbereich / Terrasse Wohnhaus, Schleppdach, Umfangreiche Stellplätze im Innenhof / geteert, 2 Flügel Stahltor

Flächen:

Grundstück - 939 m<sup>2</sup>

Wohnhaus WFL - ca 110 m<sup>2</sup>

Nebengebäude inkl Schleppdach Nutzfläche - ca 147 m<sup>2</sup>

Bodenbeläge:

Wohnhaus EG - PVC Böden / Laminat / Teppichboden, Badezimmer / WC Fliesen

Wohnhaus OG / DG - PVC / Teppichboden

Wohnhaus KG - Estrich

Fenster:

Iso doppelt verglast Kunststoff BJ 2004 / Rollläden mechanisch

Heizung:

Gas Therme BJ 2004

### Lage:

Die Immobilie liegt im Stadtteil Ückendorf, einem der südlichen Stadtteile von Gelsenkirchen.

Ückendorf ist ein historisch geprägter Stadtteil, der besonders durch seine Industrielandschaften und Gründerzeitarchitektur bekannt ist.

Die Straße erstreckt sich in einem überwiegend ruhigen Wohngebiet, das durch eine Mischung aus älteren Mehrfamilienhäusern, teilsanierten Altbauten und neueren Wohnkomplexen gekennzeichnet ist.

Die Immobilie ist gut an das städtische Straßennetz angebunden.

Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ückendorfer Straße, einer der Hauptverkehrsadern des Stadtteils.

Über diese Straße ist auch die Anbindung an die A40 (Ruhrschnellweg) und die A42 gegeben, welche wichtige Verbindungen in das gesamte Ruhrgebiet bieten.

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gut.

In der Nähe der Immobilie verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zum Gelsenkirchener Hauptbahnhof und den umliegenden Stadtteilen gewährleisten.

Der Bahnhof Gelsenkirchen-Ückendorf liegt ebenfalls in der Nähe und bietet Anschluss an den regionalen Zugverkehr, einschließlich S-Bahn- und Regionalbahnlinien.

Für Radfahrer gibt es in Ückendorf eine Vielzahl von Radwegen, die gut ausgebaut und beschildert sind. Diese ermöglichen eine sichere und schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum.

In der Umgebung der Immobilie gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte.

Der Ückendorfer Marktplatz, der wöchentlich stattfindet, ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet frische Lebensmittel sowie regionale Produkte.

Ückendorf verfügt über eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen.

In der Nähe der Immobilie befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Gesamtschule Ückendorf.

Auch die Fachhochschule Gelsenkirchen, die sich auf technische Studiengänge spezialisiert hat, ist nicht weit entfernt.

Die medizinische Versorgung in Ückendorf ist gut.

In der Nähe befinden sich mehrere Hausarztpraxen, Fachärzte sowie Apotheken.

Das Sankt Marien-Hospital, ein großes Krankenhaus, liegt ebenfalls in erreichbarer Nähe.

Obwohl Ückendorf ein eher urban geprägter Stadtteil ist, gibt es mehrere Grünflächen und Parks in der Nähe.

Der Wissenschaftspark Gelsenkirchen mit seinem künstlich angelegten See und weitläufigen Wiesen ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Auch der Südpark, ein kleinerer, aber gut gepflegter Park, befindet sich in der Nähe.

Ückendorf hat in den letzten Jahren eine kulturelle Aufwertung erfahren.

In der Nähe der Immobilie finden sich mehrere Galerien, Ateliers und Veranstaltungsräume, die Teil des Kreativquartiers Ückendorf sind.

Diese Initiative fördert Kunst- und Kulturprojekte in dem Stadtteil und hat dazu beigetragen, das Image von Ückendorf positiv zu verändern.

In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Sporteinrichtungen, darunter Fitnessstudios, Sportvereine und das Sportzentrum Schalker Verein, das eine Vielzahl von Sportarten wie Fußball, Tennis und Leichtathletik anbietet.

Die Straße in Gelsenkirchen-Ückendorf ist eine gut angebundene Wohnlage in einem vielfältigen und kulturell aufstrebenden Stadtteil. Die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen, umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Erholungsgebieten macht sie zu einem attraktiven Wohnort, der besonders für Familien und Pendler interessant ist.

Gleichzeitig bietet die Umgebung durch das kreative Umfeld und die kulturellen Angebote auch Anreize für junge Menschen und Künstler.

### Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen hier ein zentral aber dennoch sehr ruhig gelgenes 939 m² Baugrundstück in Gelsenkirch / Ückendorf mit einem Wohn / Gewerbeensemble darauf an.

Die Bebauung setzt sich aus einem Wohnhaus BJ 1850 + Anbau 1960 und einem Hallen / Bürokomplex mit Schleppdach Halle BJ 1967 zusammen.

Komplettiert wird das Ensemble durch einen großen voll umzäunten Innenhof sowie einen Gartenbereich hinter dem Haus. Das sanierungsbedürftige Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca 110 m² und teilt sich im Erdgeschoss von einem zentralen Flurbereich auf in ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, zwei Schlafzimmer, ein großer Aufenthaltsraum / Durchgangszimmer, eine Küche mit zweitem praktischen Zugang zur Terrasse / Gartenbereich und dem Badezimmer mit Badewanne.

Ein kompaktes Gäste WC komplettiert hier im Erdgeschoss das Raumangebot.

Über eine massive Holzterrasse in Leichtbauweise gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses.

Hier teilen sich vom zentralen Flur / Dielenbereich 3 weitere Schlaf- / Kinderzimmer sowie zwei Abseiten bzw. Lagerböden ab.

Die Zwischendecke des Wohnhauses und die Dachschrägen wurden gedämmt.

Das Wohnhaus wurde in Massiver Vollziegelbauweise errichtet.

Die Immobilie ist bis auf den Anbau unterkellert und bietet hier einen Kriechkeller mit Außenzugang als Lagerfläche.

Im Außenbereich verfügt das Wohnhaus über einen großen Terrassenbereich und einen angelegten Garten hinter der Immobilie.

Das gewerbliche Nebengebäude BJ 1967 teilt sich auf in ein Büro, einen Aufenthaltsraum, ein WC, den Hallenbereich, einen weiteren Lagerraum und das große Schleppdach.

Insgesamt verfügt dieser gewerbliche Bereich über eine Nutzfläche inkl. Schleppdach von ca 147 m².

Komplettiert wird der Gewerbebereich durch den großen vollumzäunten geteerten Innenhof mit umfangreichen Stellplätzen und massivem zweiflügeligem Einfahrtstor.

Haben wir Ihr Interesse an diesem Wohn / Gewerbeensemble in zentraler aber dennoch ruhiger Lage geweckt ?

Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin am Objekt.

### Sonstiges:

Provision für Käufer: 7,14 % inkl Mwst

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Der Makler (DM.Immo GmbH), wird ein Maklervertrag geschlossen.

Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Der Makler (DM.Immo GmbH) zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an DM.Immo GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an DM.Immo GmbH zu zahlen.

### Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist DM.Immo GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3

Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) beispielsweise mittels einer Kopie.

Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.

Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### Haftung:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### Sonstiges:

Anzahl Stellplätze:	11
Dachboden:	Ja
Etagenzahl:	1
Nutzungsart:	GEWERBE
Verfügbar ab:	ab sofort

### Fläche:

beheizbare Fläche ca.:	ca. 156,00 m²
Gesamtfläche:	ca. 257,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 939,00 m²
Lagerfläche:	ca. 147,00 m²

Objektzustand:	
Alter:	Altbau
Baujahr:	1850
Objektzustand:	Sanierungsbedürftig
Energiedaten:	
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Ausweis ausgestellt am:	2024-09-02
Ausweis gültig bis:	2024-09-02
Endenergiebedarf Wärme:	198,00 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf Strom:	198,00 kWh/(m²*a)
End-Energiebedarf:	198,00 kWh/(m²*a)
Baujahr (lt. Energieausweis):	1850
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas

Bilder und Grundrisse