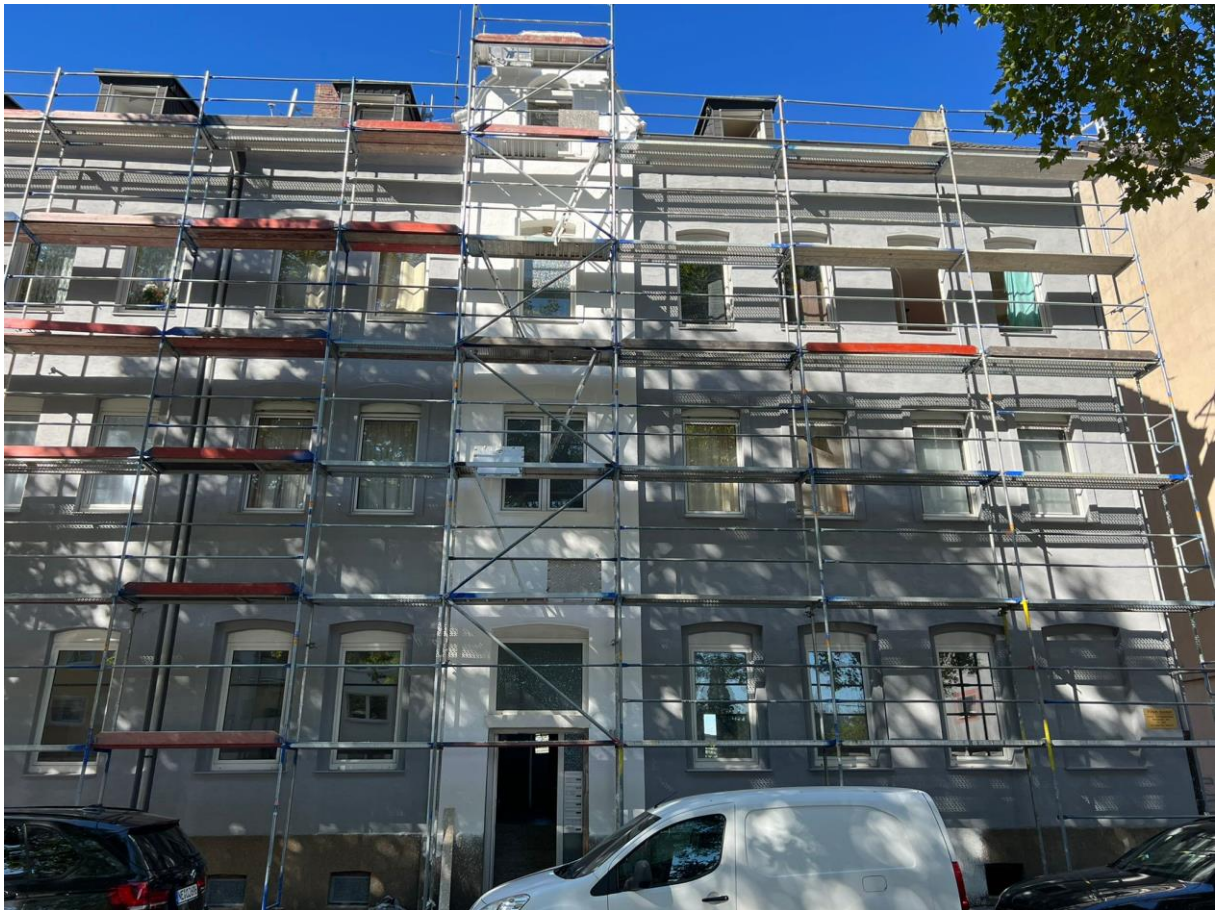




## EXPOSÉ

### OBJEKT IN 45883 Gelsenkirchen



 45883 Gelsenkirchen

 Röhrenstr. 40/42

 13 Wohneinheiten

 Vermietete Immobilien

**Aelin GmbH**  
Hohegrabenweg 46 E  
40667 Meerbusch

USt-IdNr: DE322112144  
Steuernummer: 122/5701/5629  
HRB 20097

Te.l/ Fax : 02132-9852102/3  
Mobil : 0176/56864280  
E-Mail: [info@aelin-immobilien.de](mailto:info@aelin-immobilien.de)

## ÜBER DIE IMMOBILIE

### WOHNEINHEITEN IN M<sup>2</sup>

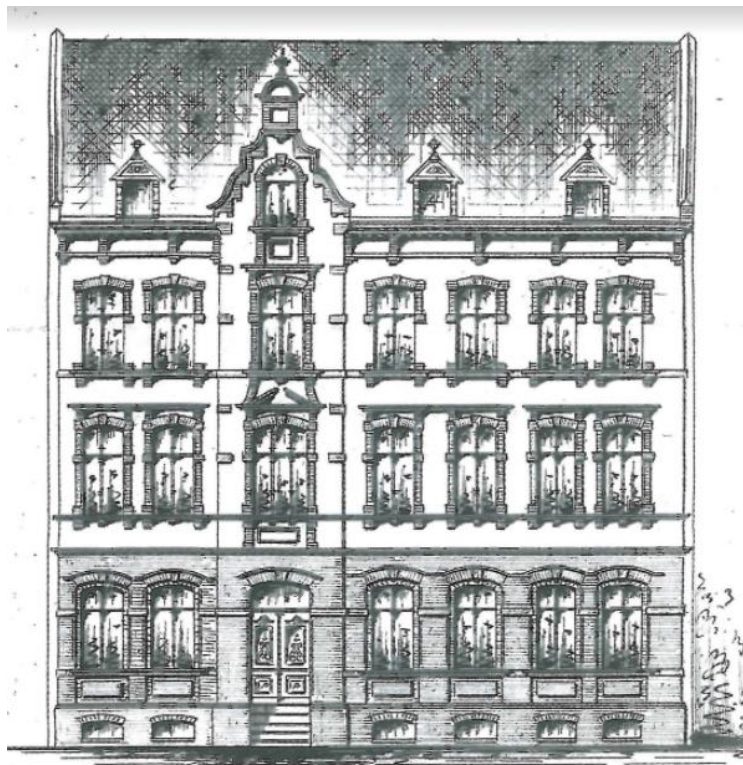
1./1 - EG	70,00 m <sup>2</sup>
1./2 - EG	35,00 m <sup>2</sup>
1./3 - 1. OG	120,00 m <sup>2</sup>
1./4 - 2. OG	120,00 m <sup>2</sup>
1./5 - 3. OG	59,00 m <sup>2</sup>
1./6 - 3. OG	46,00 m <sup>2</sup>

Hausnummer 40

2./1 - EG	70,00 m <sup>2</sup>
2./2 - EG	35,00 m <sup>2</sup>
2./3 - 1. OG	120,00 m <sup>2</sup>
2./4 - 2. OG	70,00 m <sup>2</sup>
2./5 - 2. OG	47,00 m <sup>2</sup>
2./6 - 3. OG	58,00 m <sup>2</sup>
2./7 - 3. OG	47,00 m <sup>2</sup>

Hausnummer 42

### ANSICHT VORNE



**Aelin GmbH**  
Hohegrabenweg 46 E  
40667 Meerbusch

USt-IdNr: DE322112144  
Steuernummer: 122/5701/5629  
HRB 20097

Te.l/ Fax : 02132-9852102/3  
Mobil : 0176/56864280  
E-Mail: info@aelin-immobilien.de



## Innenansicht



**Aelin GmbH**  
Hohegrabenweg 46 E  
40667 Meerbusch

USt-IdNr:DE322112144  
Steuernummer: 122/5701/5629  
HRB 20097

Te.l/ Fax : 02132-9852102/3  
Mobil : 0176/56864280  
E-Mail: [info@aelin-immobilien.de](mailto:info@aelin-immobilien.de)



**Aelin GmbH**  
Hohegrabenweg 46 E  
40667 Meerbusch

USt-IdNr:DE322112144  
Steuernummer: 122/5701/5629  
HRB 20097

Te./ Fax : 02132-9852102/3  
Mobil : 0176/56864280  
E-Mail: [info@aelin-immobilien.de](mailto:info@aelin-immobilien.de)

## LAGE

# DER WIRTSCHAFTSSTANDORT GELSENKIRCHEN

Infrastruktur/Wirtschaft/Verkehr

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Zentrum des Ruhrgebiets. Gelsenkirchen wird oft als „eine Stadt im Wandel, eine Stadt mit Potenzial“ bezeichnet.

Fläche: 104.94 km<sup>2</sup>

Bevölkerung: 259.105

Durch die zentrale Lage im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr ist Gelsenkirchen ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. So ist der Gelsenkirchener Hauptbahnhof ein wichtiger Fern-, Regional- und SBahn- im zentralen Ruhrgebiet und verbindet die Strecken Duisburg- Oberhausen- Herne- Dortmund und Essen- Recklinghausen- Münster miteinander. Täglich nutzen tausende Pendler den Hauptbahnhof für ihre Reise von oder nach Gelsenkirchen.



Eingebettet von den wichtigsten deutschen Autobahnverbindungen, den Autobahnen A 2, A 44 und A 52, und in 44 Kilometer Entfernung vom Flughafen in Dortmund ist Gelsenkirchen aus jeder Himmelsrichtung bequem zu erreichen.

Einst geprägt vom Bergbau, ist die Wirtschaftsstruktur von Gelsenkirchen heute gekennzeichnet durch die Solartechnologie und durch den Tertiären Sektor, in dem mehr als zwei Drittel aller Erwerbstätigen beschäftigt sind. Vor allem wegen der Einkaufsmeile Einkaufsstraße, die zu den 30 meistbesuchten Einkaufsstraßen Deutschlands zählt mit etwa 55.000 täglichen Passanten, ist Gelsenkirchen ein bedeutender Wirtschaftsstandort.



## Eckdaten

Gesamtwohnfläche: 897 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1910

Heizanlage: Gas, Installation: 2019

## Mieteinnahmen

Mieteinnahmen kalt soll/ Jahr	68.184 €
Nebenkostenvorauszahlung soll/ Jahr	46.560 €
Mieteinnahmen soll warm/ Jahr	114.744€
Vermietet bis	unbefristet

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	1.150.000,00 €
Provision	4,75 %
Verfügbar ab	sofort
Aktuelle Nutzung	vermietet

# Letzte Modernisierungen

Die folgenden Arbeiten werden bis zum Verkauf realisiert:

1. Fassade: gestrichen und angedichtet vorne und hinten. Die Fenster sind neu isoliert worden und verdichtet
2. Treppenhäuser: gespachtelt und gestrichen
3. Eingangstüren wurden gewechselt inkl. der Klingel- und Briefkastenanlage
4. Keller: beide Kellerräume wurden geräumt, gestrichen und Elektrik wurde neuverlegt um neue Lichtquellen anzubringen
5. Garten: Aufräumarbeiten und Säuberung, Reparatur der Gartentüren
6. Wohnungseingangstüren: Einige Türen wurden ausgetauscht
7. Regenrinne: am ganzen Haus geprüft
8. 3 Wohnungen: Nr. 40 EG rechts, Nr. 42 EG links & Nr. 42 DG links wurden kleine kosmetische Reparaturen durchgeführt
9. Mülltonnenplatz: Neuplanung
10. Nebenräume: im Treppenhaus wurden geräumt



## ALLGEMEINE HINWEISE AUF

### WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Allgemeine Hinweise auf wirtschaftliche Risiken: Das vorliegende Exposé ist ein Werbemittel und kann daher nicht wesentliche Grundlage einer Kaufentscheidung sein. Der Erwerb einer Eigentumswohnung entbindet den Käufer – trotz der im Exposé dargelegten Informationen – nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht. Für Ihre selbständige Anlageentscheidung als Käufer ist es erforderlich, die Immobilie – gegebenenfalls unter Hinzuziehung sachverständiger Dritter – zu besichtigen. Jedem Kaufinteressenten werden auf Wunsch jederzeit die Entwürfe der notariell zu beurkundenden Verträge zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben werden nicht Bestandteil des in notarieller Form abzuschließenden Kaufvertrags. Der Inhalt des Kaufvertrags und insbesondere Garantien, sowie Beschaffenheitsangaben bestimmen sich allein nach Maßgabe des notariellen Kaufvertrags.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Für Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden kann keine Gewähr übernommen werden, soweit wir diese weder kannten noch kennen mussten. Die Inhalte der Vertragspflichten ergeben sich aus dem notariellen Kaufvertrag. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Falle des Wiederverkaufs erzielbare Kaufpreis auch unter dem heute zu entrichtenden Kaufpreis liegen kann. Ein Wertermittlungsgutachten eines unabhängigen Sachverständigen über die erzielbaren Kaufpreise und Mieten wurde nicht eingeholt. Wir weisen darauf hin, dass keine steuerliche Beratung mit diesem Angebot verbunden ist und auch nicht enthalten ist. Niemand ist berechtigt, von diesem Exposé abweichende Angaben zu machen. Die Haftung für falsche Angaben im oder außerhalb des Exposés, soweit diese leicht fahrlässig oder fahrlässig gemacht wurden, ist ausgeschlossen.

Stand des Exposés: Mai 2022

IHR ANSPRECHPARTNER

## **AELIN GmbH**

HOHEGRABENWEG 46 E

40667 MEERBUSCH

INFO@AELIN-IMMOBILIEN.DE

Tel./ Fax: +49(0) 21329852102/+49(0) 21329852103

Mobil/ WhatsApp: 0176-56864280

[www.aelin-facility-management.de](http://www.aelin-facility-management.de)

**Aelin GmbH**  
Hohegrabenweg 46 E  
40667 Meerbusch

USt-IdNr: DE322112144  
Steuernummer: 122/5701/5629  
HRB 20097

Te.l/ Fax : 02132-9852102/3  
Mobil : 0176/56864280  
E-Mail: [info@aelin-immobilien.de](mailto:info@aelin-immobilien.de)