

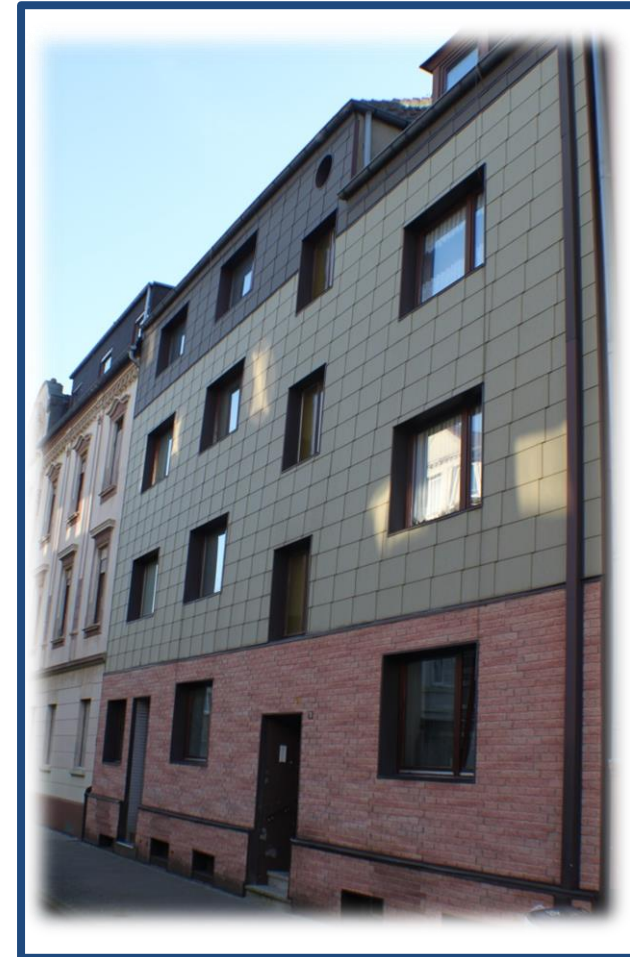


Kapitalanlage mit 8 Wohneinheiten in Gelsenkirchen



Fakten

Objekt:	Mehrfamilienreihenmittelhaus
Baujahr:	1951
Grundstückfläche:	ca. 600 m ²
Heizungsart:	Gasheizung Nachtspeicher
Anzahl Wohneinheiten:	8
Anzahl Zimmer:	20
Wohnfläche gesamt:	ca. 539 m ²
Anzahl Stellplätze:	allgemeine Parkplätze vor dem Objekt
Gartenausrichtung:	südlich
Keller:	unterkellert
Nettomiete gesamt:	ca. 28.583,88 € p.a
Aktions-Kaufpreis:	200.000 EUR FP
Provision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.



Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus bietet insgesamt acht Wohneinheiten, die sich auf vier Etagen aufteilen.

Insgesamt verfügen die zu vermarktenden Wohnungen über eine Wohnfläche von ca. 539 m².

Jede der Wohnung hat Ihren eigenen Kellerbereich zu vermerken. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 67 m².

Acht der Wohnungen sind derzeit vermietet.

Es wurden in der Vergangenheit diverse Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Den Wohnparteien steht ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Weitere Fakten können Sie der nachstehenden Seite entnehmen.



Das hübsche Gartenhaus, welches derzeit leer steht.



Zusammenstellung von Wohn- und Nutzfläche

Wohnung EG, linker Hauseingang

4 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 87 m²

Wohnung EG, rechter Hauseingang

3 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 80 m²

Wohnung 1. OG, linker Eingang

3 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 64 m²

Wohnung 1. OG, rechter Eingang

2 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 50 m²

Wohnung 2. OG, linker Eingang

3 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 64 m²

Wohnung 2. OG, rechter Eingang

2 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 50 m²

Wohnung DG, linker Eingang

3 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 66 m²

Wohnung DG, rechter Eingang

2 Zimmer, vermietet

→ Wohnfläche: ca. 45 m²



Zusammenstellung der Mieteinnahmen

Wohnung EG, linker Hauseingang

4 Zimmer, vermietet

→ 4.968,00 € p.a.

Wohnung EG, rechter Hauseingang

3 Zimmer, vermietet

→ 4.800,00 € p.a.

Wohnung 1. OG, linker Eingang

3 Zimmer, vermietet

→ 3.204,00 € p.a.

Wohnung 1. OG, rechter Eingang

2 Zimmer, vermietet

→ 3.204,00 € p.a.

Wohnung 2. OG, linker Eingang

3 Zimmer, vermietet

→ 3.498,00 € p.a.

Wohnung 2. OG, rechter Eingang

2 Zimmer, vermietet

→ 2.822,28 € p.a.

Wohnung DG, linker Eingang

3 Zimmer, vermietet

→ 3.204,00 € p.a.

Wohnung DG, rechter Eingang

2 Zimmer, vermietet

→ 2.883,60 € p.a.

Nettomiete gesamt:

→ **28.583,88 € p.a.**

Wohnumgebung



Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote (in %):	14,7
Kaufkraft-Index:	86,0
Mieterquote (in %):	72,2

Bevölkerungsverteilung (in %)

< 15 Jahre:	14
15-24 Jahre:	12
25-34 Jahre:	13
35-49 Jahre:	13
50-64 Jahre:	23
> 64 Jahre:	24

Umgebungsinformation (fußläufig)

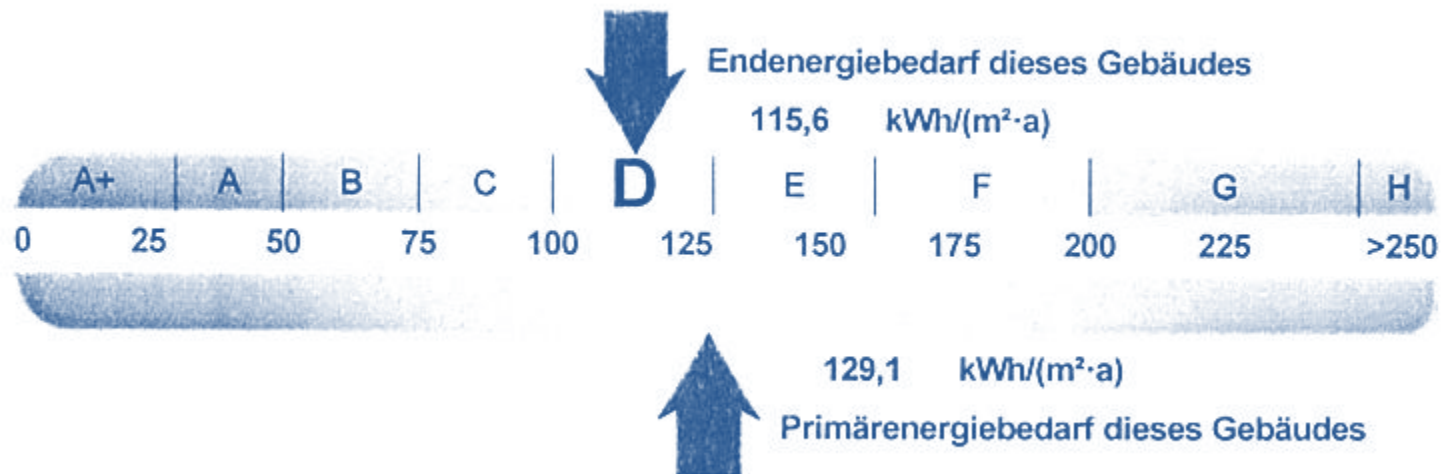
Kindergarten/Schule:	ca.	4	Minuten
Ärzte:	ca.	2	Minuten
Bäckerei:	ca.	3	Minuten
Restaurant/Café:	ca.	8	Minuten
Lebensmittel:	ca.	4	Minuten

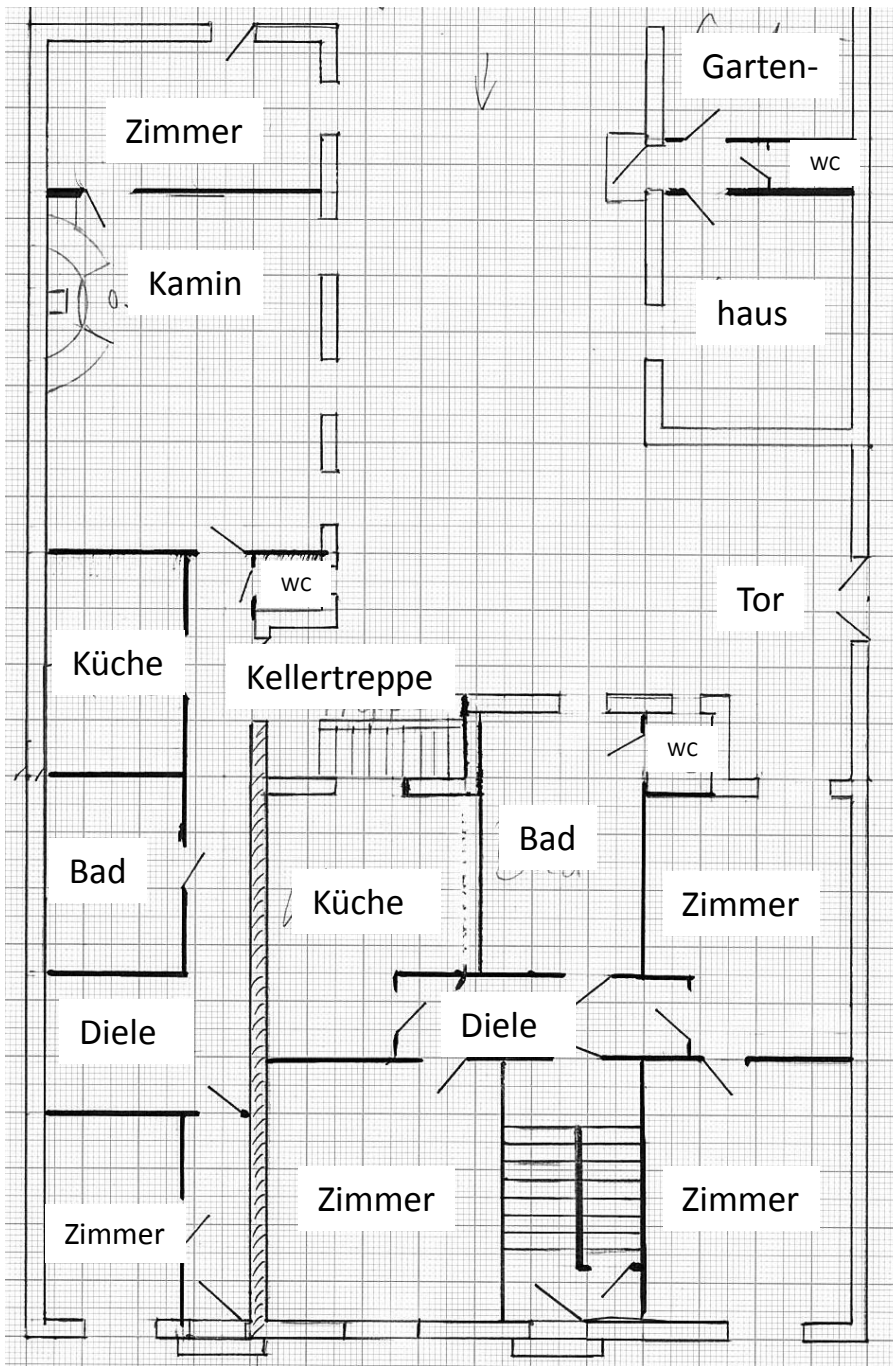


Lagebeschreibung

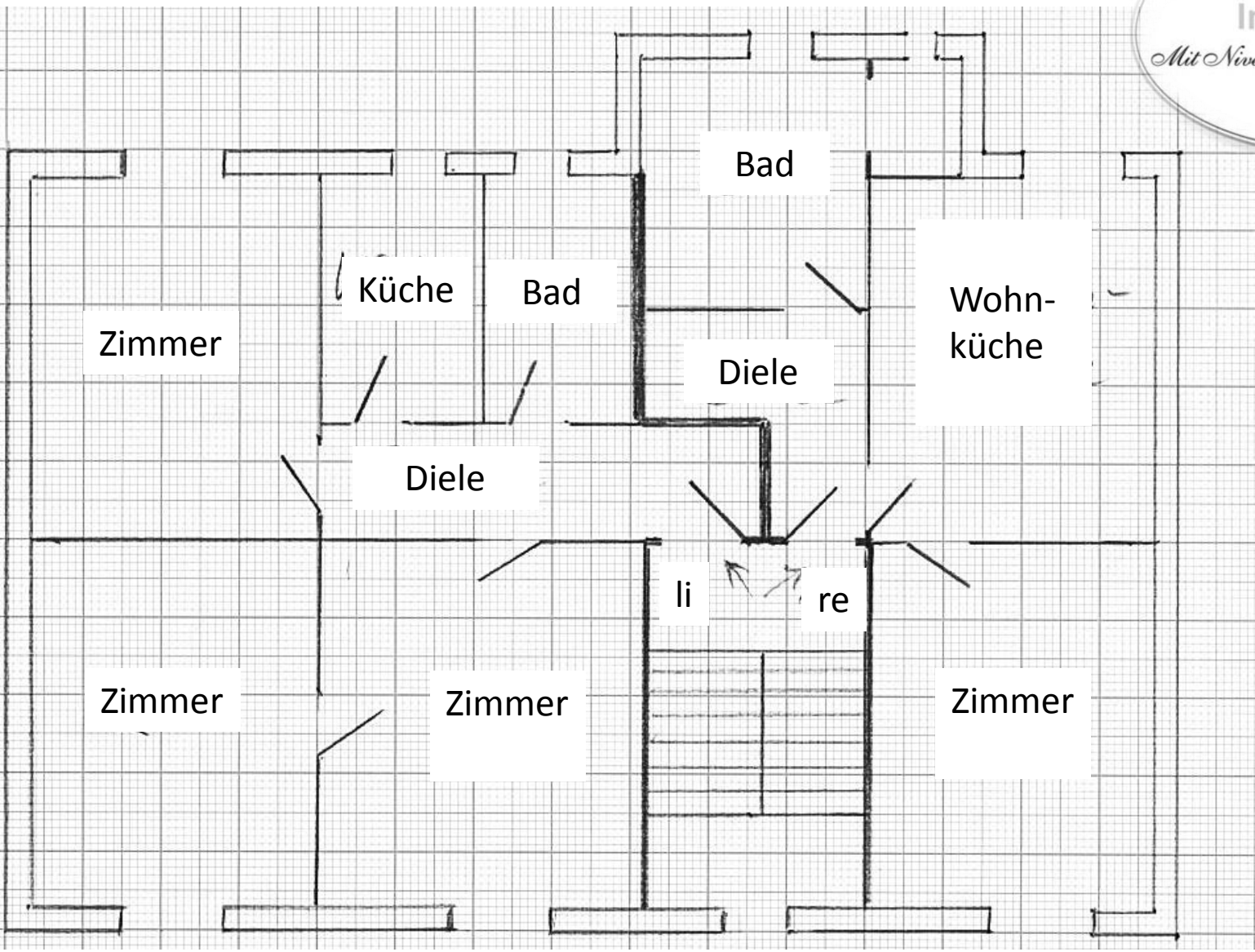
Dieses Objekt befindet sich in zentraler Lage von Gelsenkirchen. Die Infrastruktur ist hier sehr gut ausgeprägt: Autobahnanbindungen, sowie öffentliche Verkehrsmittel sind zahlreich gegeben. Wichtige Standorte wie Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. sind fußläufig problemlos erreichbar. Ebenso sind Kindergärten und Schulen praktischerweise nur wenige Laufminuten entfernt. Hier lässt es sich wirklich bestens wohnen! Keinerlei Wünsche bleiben unbeachtet. Jung, sowie Alt haben hier ausreichende Beschäftigungsmöglichkeiten, um Ihre Freizeit kreativ zu gestalten.

Energiebedarfskennwert





Grundriss-Skizze EG



Grundriss-Skizze
1.-3. OG

Immobilienscout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“



Immobilienbewertung

Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

Hausverwaltung

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn 02845-395470 www.f-c-g.de



Linda Mannebach
Teamassistentin

Katharina Winter
Online-Marketing

Vanessa Kratz
Finanzierungen

Uwe & Katja Dennesen
Geschäftsführung

Tina Holzmüller
Immobilienmaklerin

Julia Bröcheler
Teamassistentin



Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.