

# große Eigentumswohnung mit eigenem Garten - zur Kapitalanlage

Stralsunder Straße 1 - 45968 Gladbeck  
Objekt-ID: 579-001

VONOVIA

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger (nicht Selbstnutzer), da der Mieter (ca. Anfang 90 Jahre) einen Kündigungsschutz - auch auf Eigenbedarf erhält.

Es handelt sich hier um eine sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Küche, Diele, Bad und eigenem Garten (Zuordnung über Sondernutzungsrechte).

Die gute Lage in Gladbeck-Rosenhügel und die sehr schöne Anlage garantiert dem Kapitalanleger eine langfristige Wiedervermietbarkeit bei einem sehr guten Mietniveau.

Die genaue Adresse lautet: 45968 Gladbeck-Rosenhügel, Stralsunder Straße 1 - EG links.

## Lage

Durch die zentrale Lage im Stadtteil sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Die Innenstadt von Gladbeck, Gelsenkirchen, Bottrop und Essen sowie die Autobahnen A 42, A2/A3 sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	185.000 €
Wohnfläche ca.	83 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3

## Ausstattung

Diese sehr schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet folgendes:

- + Energiebedarfsausweis
- + Wert des Endenergiebedarfs: 125,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- + wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes: Erdgas E, Strom-Mix
- + Baujahr Gebäude lt. Eigentümer: 1939
- + Baujahr Gebäude lt. Energieausweis: 1930
- + Baujahr Wärmeerzeuger: 1999
- + Energieeffizienzklasse: D
- + Erdgeschoss links
- + eigener großer Garten (Zuordnung über Sondernutzungsrechte)
- + Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>
- + 1 Wohnzimmer
- + 1 Schlafzimmer
- + 1 Kinderzimmer
- + 1 Mansardenzimmer im Spitzboden
- + 2 private Kellerräume
- + zzgl. gemeinschaftliche Kellerräume
- + Die Wohnung ist vermietet - der Mieter erhält einen lebenslangen Kündigungsschutz
- + Die Grundmiete beträgt 479,83 €/Monat
- + Das Hausgeld beträgt 400,00 €/Monat (davon auf Mieter umlegbar: BK 124,00 € u. HK 204,00 €)

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas, Strom ===

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Gerne senden wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Innenfotos zu.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer übermittelt wurden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken aufgrund von Scann- und Dateihinterlegungen nicht immer maßstabsgetreu sind.

Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Preiserhöhungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	-
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	7.086 €
<b>X-fache Miete</b>	26,11

<b>Vermietungsstatus</b>	leer
<b>Baujahr</b>	1939
<b>Etage</b>	EG
<b>Etagezahl</b>	0

<b>Ausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	126 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Marc Golly**  
Rhein Ruhr Immobilien  
Selbständiger Vertriebspartner der  
VONOVIA SE

Friedenstraße 5  
46244 Bottrop

E: [marc.golly@rri-nrw.de](mailto:marc.golly@rri-nrw.de)  
T: 02045 4115335  
M: 0151 12120337

Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.