

## Zweifamilienhaus zur Eigennutzung und Vermietung



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sebastian Zielinski**  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon:

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Garten

### IHR OBJEKT

Koloniestraße 56  
45897 Gelsenkirchen

Zimmer	6
Wohnfläche ca.	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	612 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1922
Bezugsfrei ab	-

Kaufpreis 245.000,00 €

Expose-Nr. 1733-1



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: F
- Heizungsart: Etagenheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das charmante Zweifamilienhaus verfügt über zwei Wohneinheiten mit jeweils rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

HINWEIS: Nur eine Wohneinheit kann selbst genutzt werden!

Die Wohneinheit im Obergeschoss ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag ist mit einem lebenslangen Wohnrecht zu übernehmen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen rund 3811,- Euro. Die Erdgeschosswohnung hingegen ist leerstehend, sodass sie ganz nach den eigenen Wünschen gestaltet werden kann.

Das großzügige Grundstück mit einer Größe von 612 m<sup>2</sup> bietet genug Platz um im eigenen Garten zu verweilen.

Das Zweifamilienhaus bietet die Chance, die Finanzierung des Erwerbs durch die Mieteinnahmen zu unterstützen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und ziehen Sie schon bald in Ihr neues Eigenheim!

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1733-1“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Gelsenkirchen-Buer. Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet, dennoch sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Autobahn A2 in kürzester Zeit zu erreichen. Der Berger See in direkter Nähe lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Das Haus wird über eine Gasheizung beheizt und verfügt über Isolierverglasung. Es befindet sich in altersgemäßem Zustand und ist einfach ausgestattet.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen. Irrtümer und Zwischenverkauf sind jederzeit vorbehalten.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

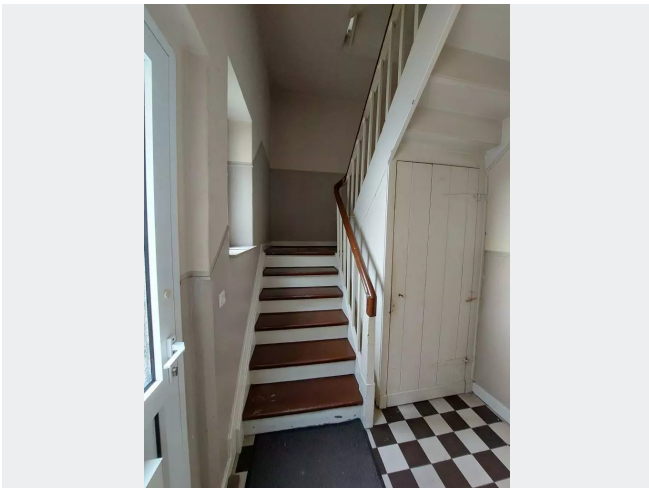
## BILDER



Hausansicht



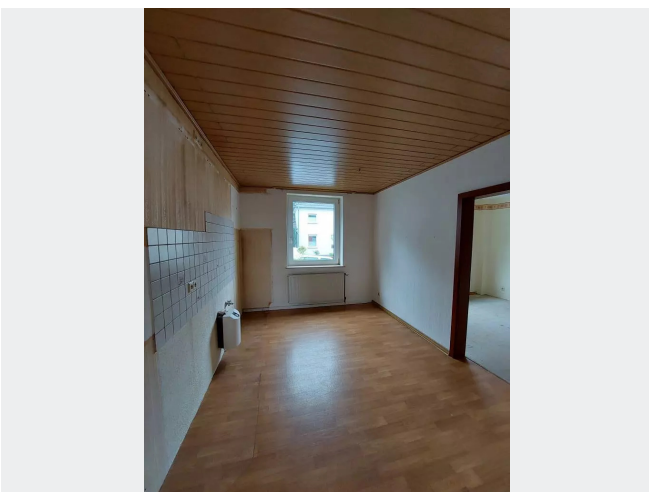
Garten



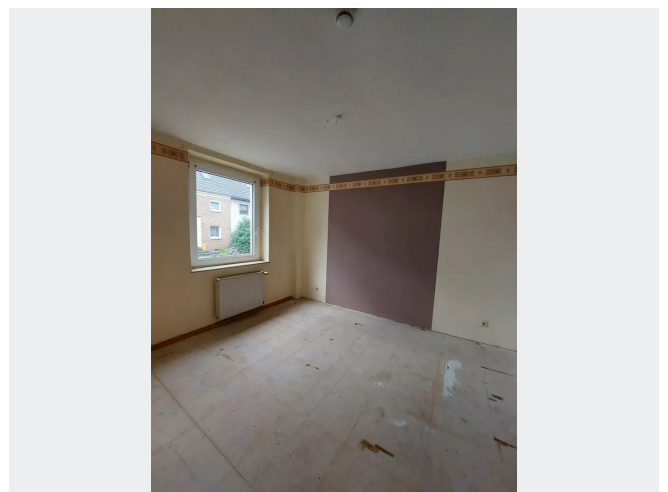
Treppenhaus



Flur

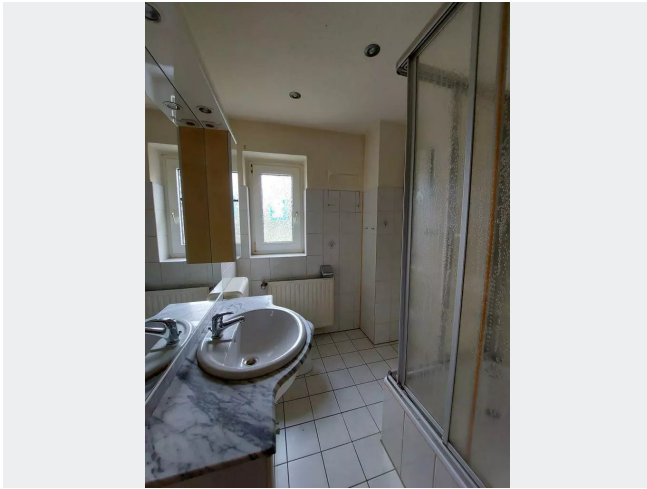


Küche



Schlafzimmer

## BILDER



Badezimmer

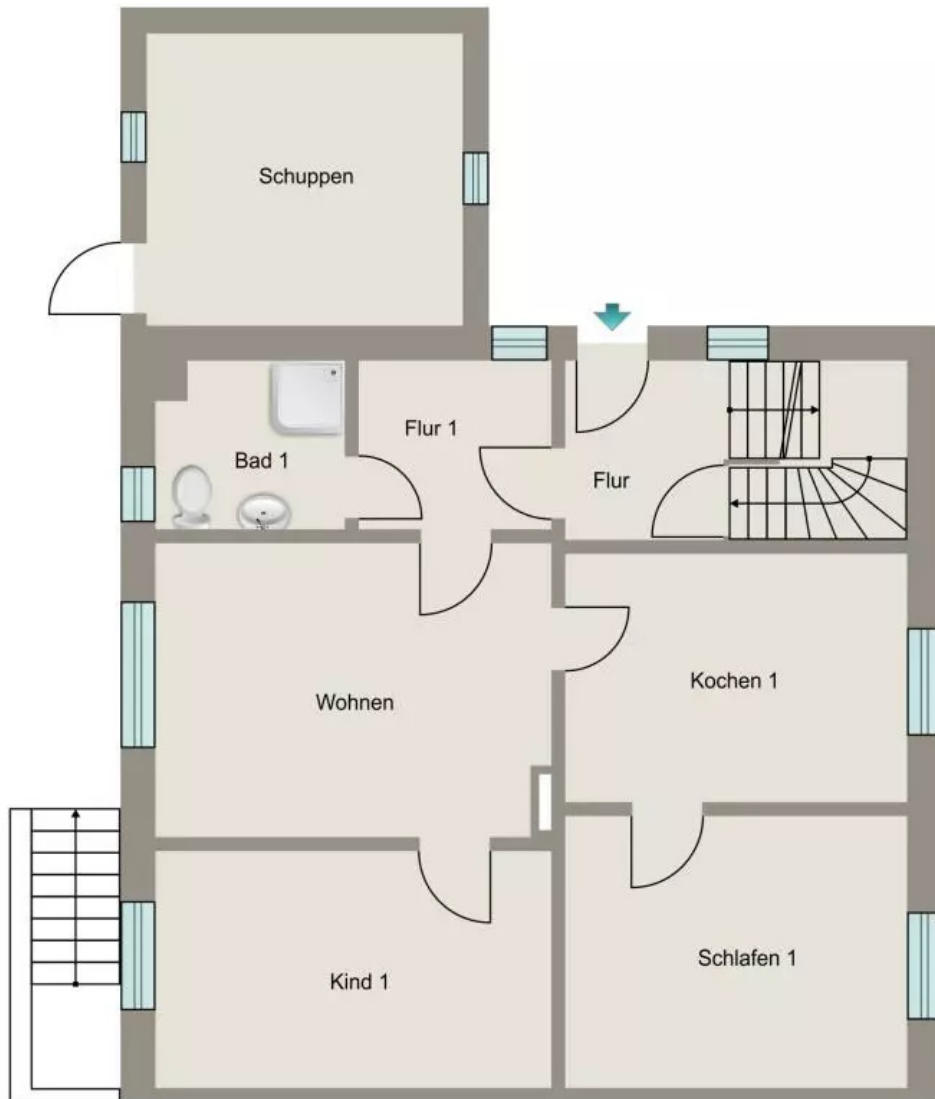


Lageplan



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

