

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen

**\*7% Mietrendite & Courtage-frei\* Geteilt-, saniert- und vollvermietetes 12-Parteien MFH in Ückendorf**



Objekt-Nr. OM-464789

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.610.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina S.

Braunschweigerstr. 20 / 20a  
45886 Gelsenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                          |                         |                   |                         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| Baujahr                  | 1901                    | Zustand           | saniert                 |
| Grundstücksfläche        | 579,00 m <sup>2</sup>   | Gesamtfläche      | 1.190,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen                   | 4                       | Heizung           | Zentralheizung          |
| Wohnfläche               | 1.190,00 m <sup>2</sup> | Nettomiete Soll   | 113.792                 |
| Energieträger            | Gas                     | Nettomiete Ist    | 112.372                 |
| Preis pro m <sup>2</sup> | 1.352,94 €              | X-fache Mieteinn. | 14,10                   |
| Übernahme                | Nach Vereinbarung       | Anzahl Einheiten  | 12                      |
| Modernisierung Jahr      | 2026                    |                   |                         |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die beiden repräsentativen Mehrfamilienhäuser in der Braunschweiger Straße 20 und 20a in Gelsenkirchen-Ückendorf vereinen den Charme eines stilvollen Altbaus mit einer in den vergangenen Jahren konsequent modernisierten Bausubstanz. Die ursprünglich im Jahr 1901 errichteten Gebäude verfügen über insgesamt 12 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.190 m<sup>2</sup> auf einem 579 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung wurden die Gebäude in den Jahren 2014 bis 2016 fortlaufend modernisiert und technisch aufgewertet. Neben der Sanierung der Fassaden einschließlich der Wiederherstellung historischer Stuckelemente wurden unter anderem die Heizungs- und Leitungssysteme erneuert, die Elektrik modernisiert, Wasser- und Entwässerungsleitungen ausgetauscht sowie zahlreiche Fenster, Haus- und Wohnungseingangstüren ersetzt. Darüber hinaus wurden die Wohnungen bei Mieterwechseln in den Jahren 2024, 2025 und 2026 kontinuierlich renoviert. Auch am Dach wurden in den letzten Jahren umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Liegenschaft präsentiert sich heute in einem gepflegten und nachhaltig entwickelten Zustand. Die charakteristische Altbauarchitektur mit ihrer aufwendig restaurierten Fassade verleiht dem Ensemble eine hohe Wiedererkennbarkeit und sorgt für eine attraktive Außenwirkung. Gleichzeitig bietet die solide Mieterstruktur sowie das kontinuierlich gepflegte Gebäude langfristige Perspektiven für Kapitalanleger.

Die Häuser sind voll unterkellert und verfügen über zahlreiche Nebenflächen, darunter Kellerabteile, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie weitere Gemeinschaftsflächen. Der Innenhof bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Gesamtbild dieser attraktiven Wohnanlage ab.

Die beiden Mehrfamilienhäuser werden derzeit in insgesamt 12 Eigentumswohnungen gemäß WEG aufgeteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor.

## Ausstattung

- \* Baujahr 1901, Holzbalkendecken
- \* Insgesamt 12 Wohneinheiten
- \* Ca. 1.190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Voll unterkellerte Gebäude mit umfangreichen Nebenflächen
- \* Repräsentative Altbaufassaden mit restaurierten Stuckelementen
- \* Umfangreiche Kernsanierung der Gebäude in den Jahren 2014 bis 2016:
- \* Erneuerung großer Teile der Heizungs-, Elektro-, Wasser- und Entwässerungsinstallationen
- \* Modernisierte Bäder in den Wohneinheiten
- \* Austausch zahlreicher Fenster sowie Haus- und Wohnungseingangstüren
- \* Wärmedämmung der Hoffassaden
- \* Fortlaufende Renovierungen von Wohnungen nach Mieterwechseln in den Jahren 2024 bis 2026
- \* Dach in Teilbereichen modernisiert und laufend instand gehalten
- \* Gepflegter Innenhof mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Fahrradkeller sowie weitere Abstellflächen vorhanden
- \* Öffentliche Parkmöglichkeiten unmittelbar vor dem Objekt

\* Attraktive und ruhige Wohnlage in verkehrsberuhigter Straße

\* Hausmeister wohnt vor Ort und kümmert sich um alle Mieterbelange

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Sauna

## Sonstiges

Impressum:

EM Real Estate Invest GmbH

Kennedydamm 24

40476 Düsseldorf

Vertreten durch die Geschäftsführer:

Martina Sieniuto und Erik Brandenburg

Telefon: +49 (0) 211 63556848

E-Mail: info@blacksquaregroup.de

Handelsregister: HRB 104610

Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf

Verantwortlich für den Inhalt:

EM Real Estate Invest GmbH

Kennedydamm 24

40476 Düsseldorf

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf, einem der traditionsreichsten und zugleich dynamischsten Entwicklungsstandorte im südlichen Stadtgebiet. Die Braunschweiger Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Spielstraßencharakter angelegt und bietet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld bei gleichzeitig urbaner Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote. Die Innenstadt von Gelsenkirchen und der Hauptbahnhof sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A42 bestehen zudem schnelle Verbindungen in die benachbarten Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Bochum und Dortmund.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Quartier rund um die Bochumer Straße, das sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Stadterneuerungs- und Kreativstandort entwickelt hat. Durch umfangreiche öffentliche und private Investitionen wurden dort zahlreiche Kultur-, Bildungs- und Gewerbeprojekte angesiedelt, die das gesamte Umfeld nachhaltig aufwerten und die Attraktivität des Stadtteils weiter steigern. Bereits heute profitiert die Mikrolage von dieser positiven Entwicklung und bietet gute Perspektiven für eine langfristig stabile Wohnraumnachfrage.

Die Kombination aus historischer Altbaustruktur, ruhiger Wohnlage und einer fortschreitenden Quartiersentwicklung macht diesen Standort zu einer interessanten Adresse für Mieter und Investoren gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 112,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



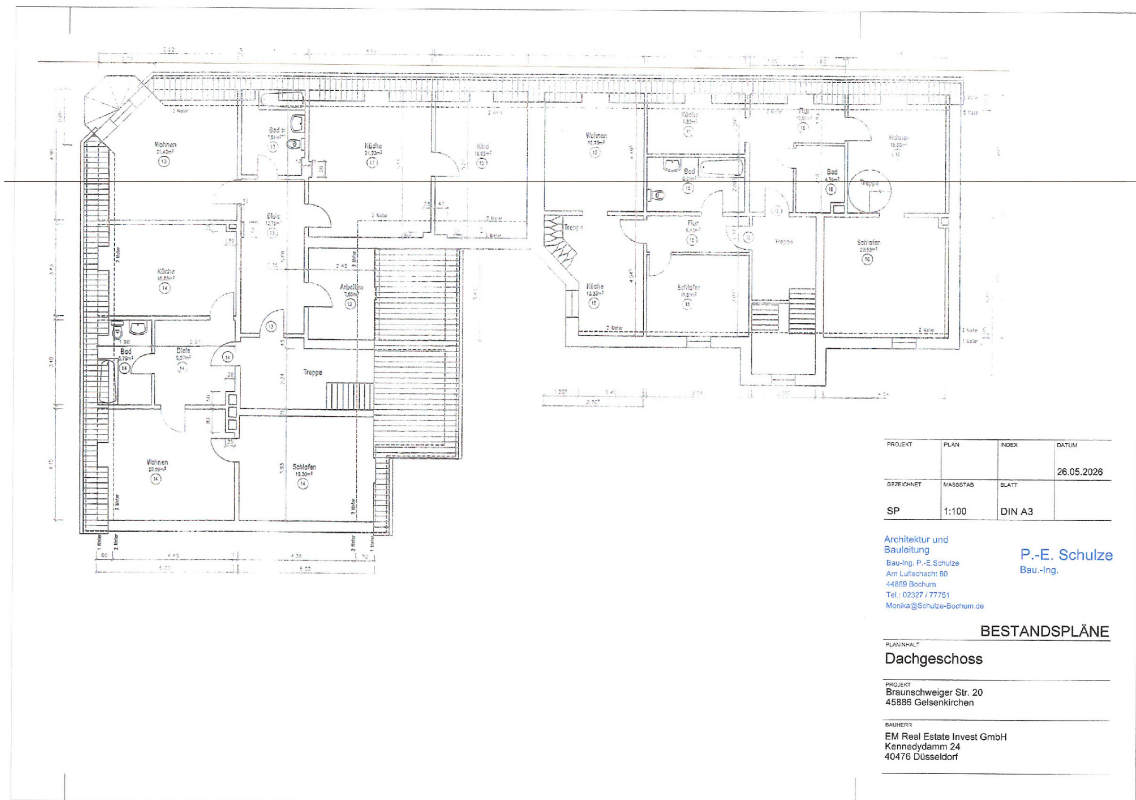
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

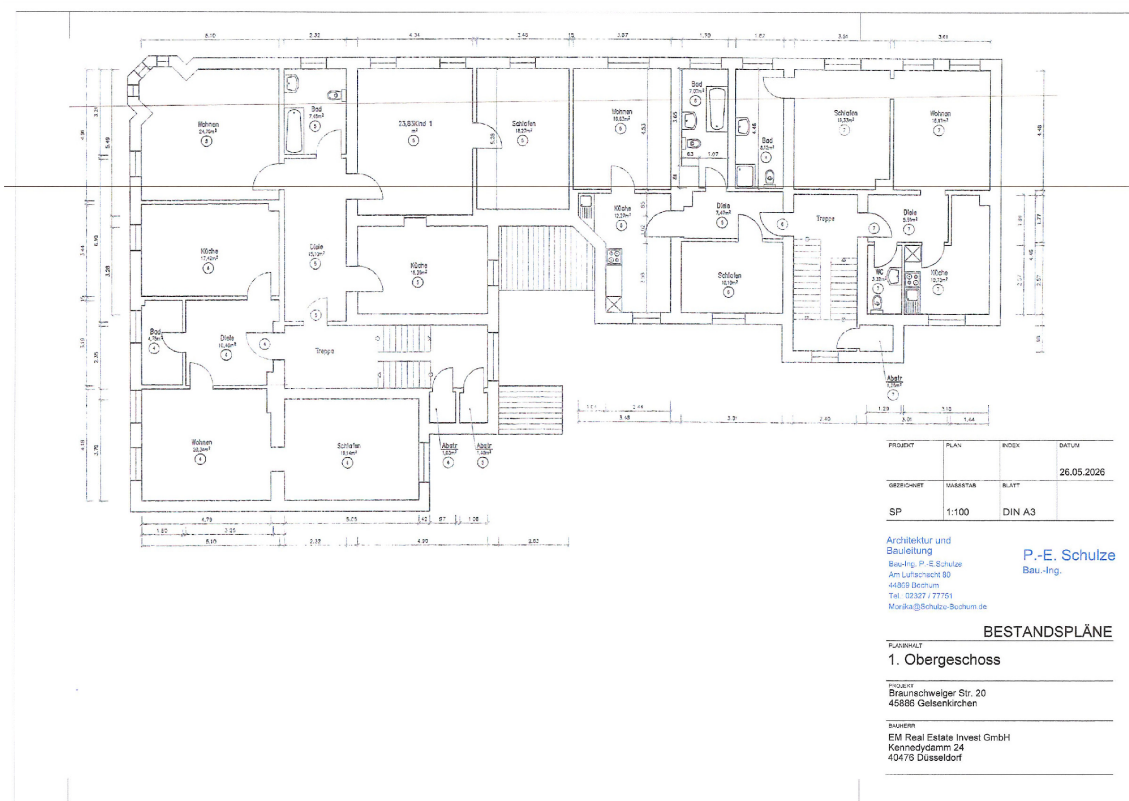


# Exposé - Grundrisse

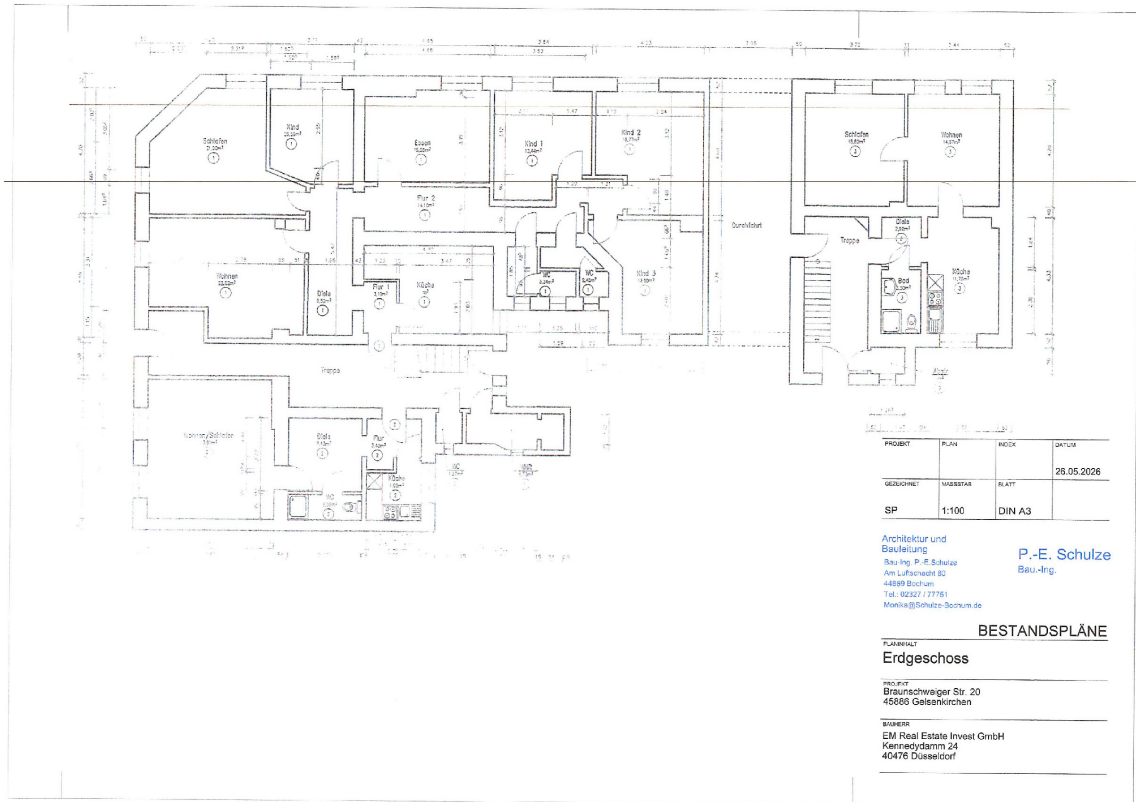




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



| PROJEKT    | PLAN     | KODIX  | DATUM      |
|------------|----------|--------|------------|
|            |          |        | 26.05.2026 |
| GEZEICHNET | MASSSTAB | BLATT  |            |
| SP         | 1:100    | DIN A3 |            |

Architektur und  
Bauleitung:  
Bau-Ing. P.-E. Schulze  
Am Lufschwert 82  
48889 Bochum  
Tel. 02022 / 27761  
mailto:Monika@Schulze-Bochum.de

**P.-E. Schulze**  
Bau-Ing.

## BESTANDSPLÄNE

PLANINHALT  
**Erdgeschoss**

PROJEKT  
Braunschweiger Str. 20  
45686 Geleenkirchen

BÜRO  
EM Real Estate Invest GmbH  
Kennedydamm 24  
40476 Düsseldorf

# Exposé - Grundrisse

