



Vorschau _ Gelsenkirchen Horst
Friedrichstraße



Gelsenkirchen – Wirtschaft und Leben im Wandel

Gelsenkirchen ist eine Großstadt im zentralen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Münster ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr. In Deutschland und darüber hinaus ist Gelsenkirchen vor allem als Heimat des Fußballclubs FC Schalke 04 bekannt.

Schon mit der ersten größeren Eingemeindung 1903 lag die Einwohnerzahl Gelsenkirchens über der 100.000-Grenze, was es zur Großstadt machte. Heute liegt Gelsenkirchen mit seinen rund 260.000 Einwohnern auf Platz elf der 29 Großstädte des Bundeslandes. Früher hatte Gelsenkirchen aufgrund der vielen Fackeln, mit denen die Kokereien das überschüssige Koksofengas entsorgten, den Beinamen „Stadt der 1000 Feuer“. Seit den 1960er Jahren vollzieht sich ein Strukturwandel von der Montanindustrie zur Wissens- und Dienstleistungswirtschaft.



Gelsenkirchen, Friedrichstraße

Eckdaten

Standort:	Friedrichstraße 10 – 12
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	719,40 m ²
Anzahl WE:	11 WE, 1 GE
Anzahl Stellplätze:	12 Garagen, 4 Stellplätze
Soll-Miete p. a.:	48.789,36 €
Miete pro m ² :	5,65 €
Kaufpreis:	849.400 €
Mietfaktor:	17,41

Standort-Analyse, Zahlen

Einwohner:	ca. 260.000
Metropolregion:	ca. 12 Millionen
Kaufkraftkennziffer:	80,3
Arbeitslosenquote Bezirk:	10,4 %

Entfernungen

Innenstadt:	ca. 9,0 km	Straßenbahn:	ca. 0,3 km	Dortmund:	ca. 35 km
Grundschule:	ca. 0,5 km	Kindergarten:	ca. 0,5 km	Essen:	ca. 12 km
Bushaltestelle:	ca. 0,1 km	Hallenbad:	ca. 1,2 km	Bochum:	ca. 20 km



Gelsenkirchen, Friedrichstraße

Objektbeschreibung

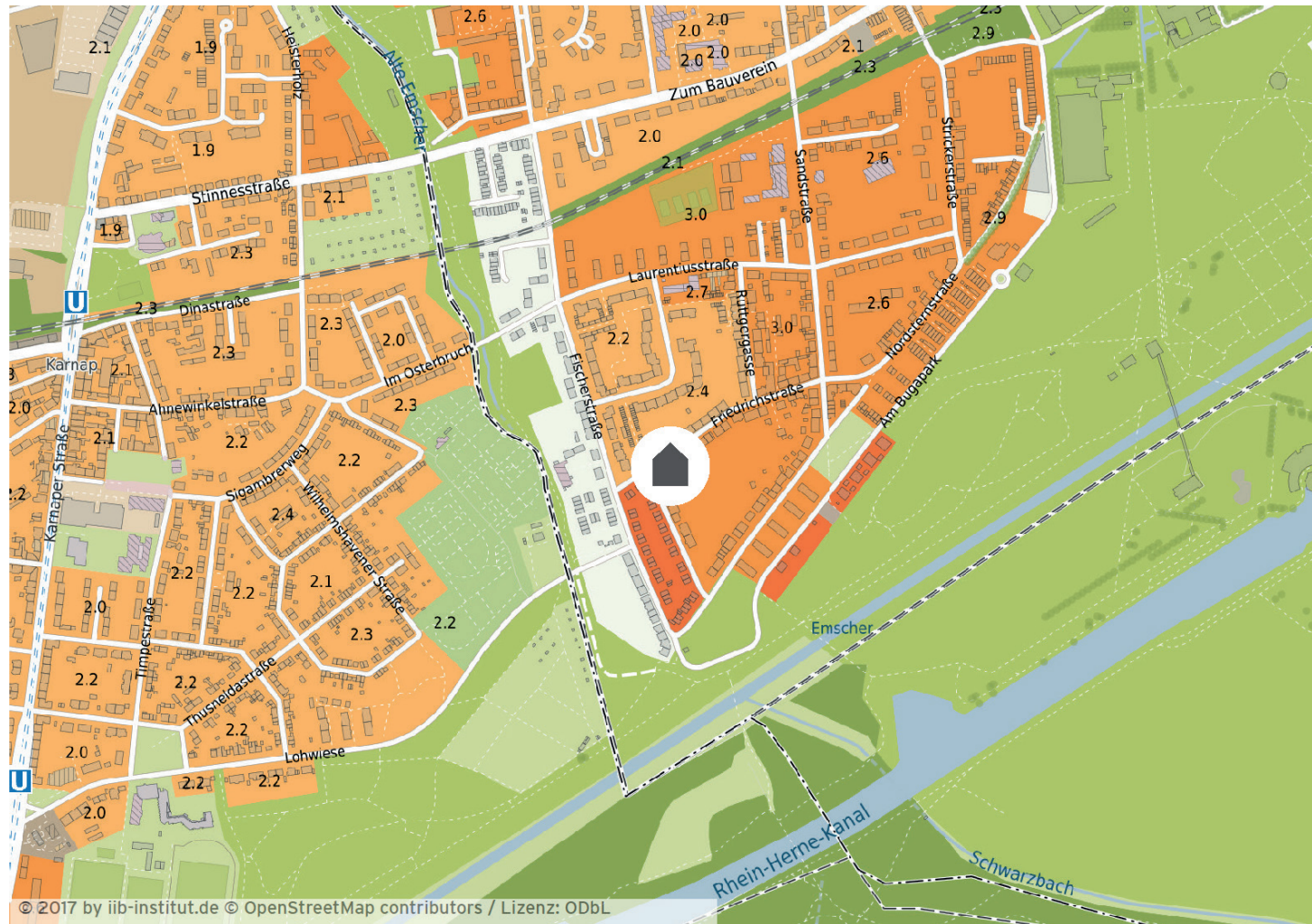
Gepflegtes Mehrfamilienhaus Bj. 1959 mit 10 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 12 Garagen und 4 Stellplätzen sowie einer Wohneinheit im Hinterhof. Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand und wurde energetisch nachgerüstet.

Standort-Analyse, Prognose

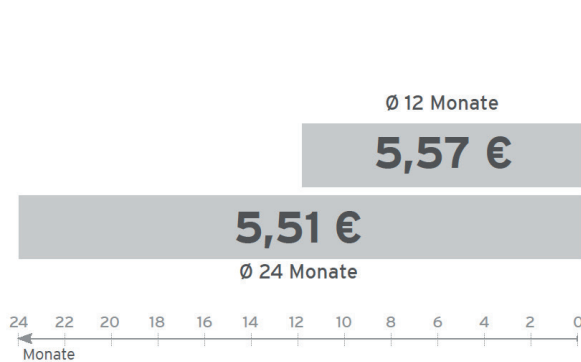
Der Stadtteil Horst gehört – mit dem Stadtteil Buer – zu den zwei besten Stadtteilen Gelsenkirchens. Er ist vor allem durch Schloss Horst sowie die Zeche Nordstern bekannt. Die Innenstadt ist schnell erreichbar – Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Das Kaufobjekt beinhaltet ein überdurchschnittlich großes Grundstück, das dem Eigentümer noch zusätzliches Entwicklungspotential – beispielsweise Erstellung von weiteren Garagen – bietet.



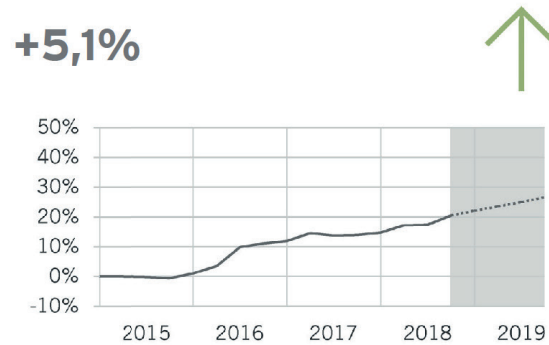
Gelsenkirchen, Friedrichstraße – Wohnlage



Gelsenkirchen, Friedrichstraße – Mietpreise



Der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate liegt bei 5,57 €. Für den Zeitraum der letzten 24 Monate liegt er bei 5,51 €.



Für die Wohnungswiedervermietung ist ein Aufwärtstrend von 5,1% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 1.1. - 31.12.) zu erwarten.

Angebotsdauer im Ø der letzten 12 Monate

 **13,0 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 13,0 Wochen (tendenziell steigend).

Vermietungspreis/m² (Normalqualität)

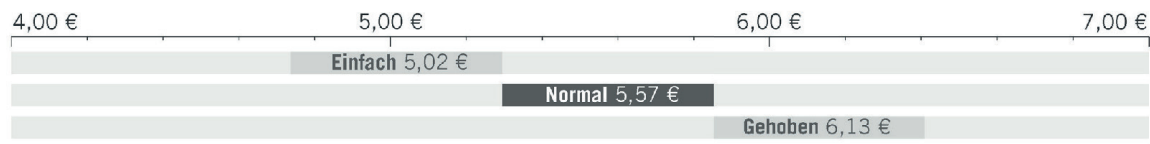
5,57 €

Mathematisch auf „Normalqualität“ standardisierter Preis. Entspricht ca. dem Vermietungspreis (Marktwert).

Vermietungspreis/m² (Qualität: einfach bis Luxus)

Differenziert nach Objektmerkmalen:

Nachbarschaft, Standort, Baujahr, Objekttyp, Objektgröße, Ausstattung und Zustand



Datenquellen und Hinweise

- Datenbank Deutsche Wohnlagenkarte – Lagedatenanalyse
<http://www.wohnlagenkarte.de>
- Wikipedia – Die freie Enzyklopädie
<http://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite>
- Capital Immobilien-Kompass-Karte
<https://www.capital.de/immobilien-kompass>
- Agentur für Arbeit
<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik>

Das vorliegende Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne des Verkaufsprospektgesetzes dar. Der Ausnahmetatbestand des § 8 f Abs. 2 Ziff. 3 Verkaufsprospekt liegt vor. Trotz sorgfältiger Prüfung und Analyse aller maßgeblichen Faktoren sind die hier gemachten Angaben unverbindlich und stellen weder ein Angebot dar noch soll eine Anlageberatungssituation geschaffen werden.

Ihr Ansprechpartner:

Heiko Fassel, Generalbevollmächtigter

NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg

Tel: +49 40 822 267-367, Fax: +49 40 822 267 12-367, Mobil: +49 171 756 26 75

hfassel@nsi-netfonds.de www.nsi-netfonds.de

NSI Netfonds GmbH

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

Tel: +49 40 822267-367

Fax: +49 40 822267-12367

E-Mail: info@nsi-netfonds.de

www.nsi-netfonds.de

