



Manfredstr. 34
45131 Essen-Rüttenscheid

☎ 0201 360 18 77

☎ 0171 281 31 86

✉ juergen.hanck@t-online.de

🌐 www.hanck-immobilienberater.de



Heßlerstr. 31, 45883 Gelsenkirchen-Heßler

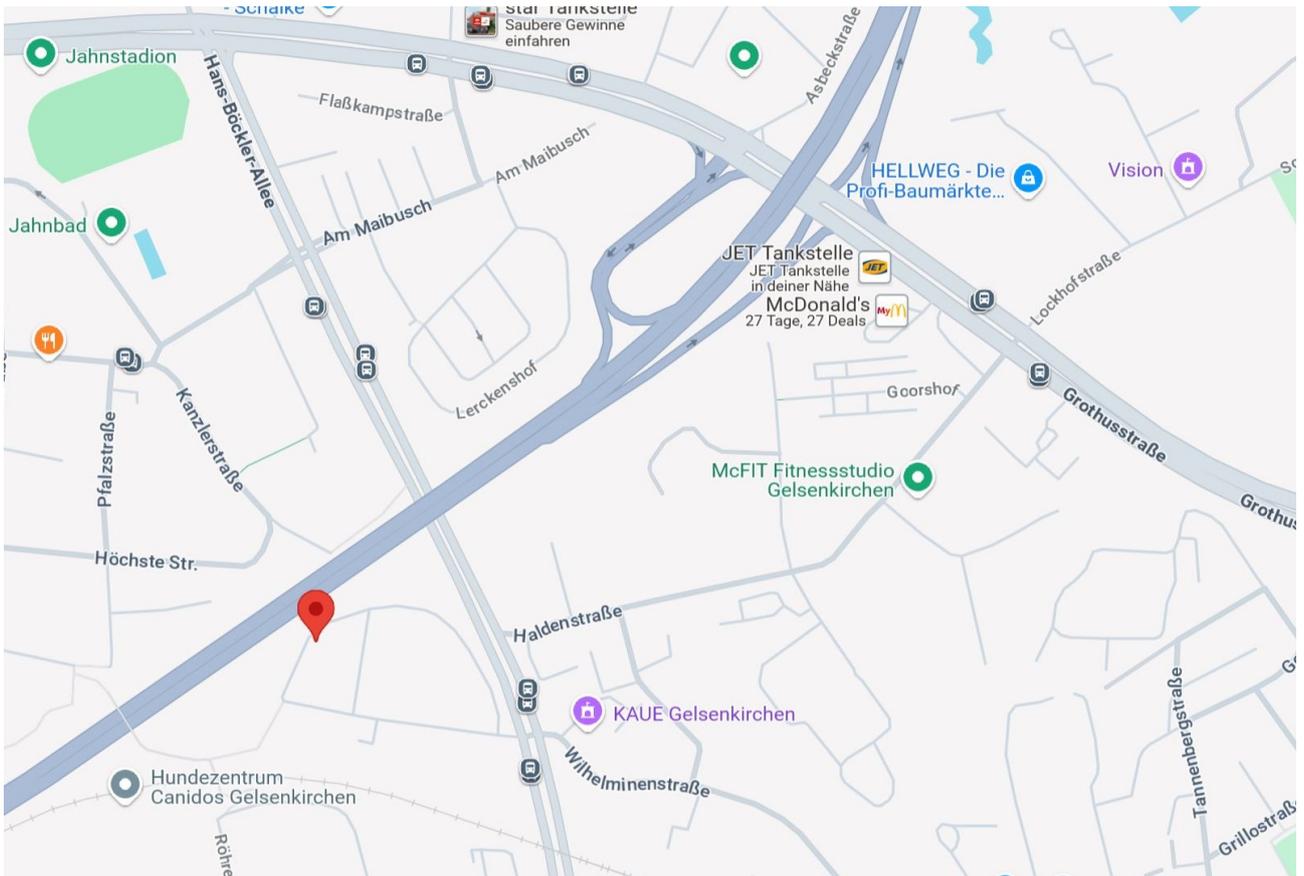
Eigentumswohnung 2. OG | 87 m², 3 Zimmer – vermietet

Kaufpreis 109.000 €

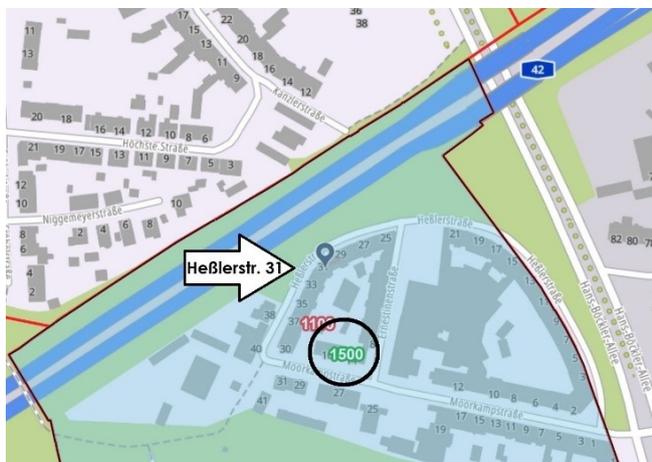


Daten des Hauses

Eigentumswohnung	Heßlerstr. 31, 45883 Gelsenkirchen-Heßler
Haustyp	Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen
Grundstück	296 m ²
Baujahr	1955
Bauweise	massiv
Geschosse	3
Lage der Eigentumswohnung	2. Obergeschoss
Wohnfläche	87 m ²
Kellerraum	ja
Modernisierungen	2012 Grundrisse neu gestaltet 2012 Fenster 2020 Heizung 2020 Bäder
Nettokaltmiete	€/mtl.
Betriebskosten	€/mtl.
Heizkosten	€/mtl.
Warmmiete	€/mtl.
Hausgeld	200 €/mtl.
Kaufpreis	109.000 €



Immobilienrichtwert 2025



Immobilienrichtwert

1500 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Adresse : Heßlerstraße 31

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Heßler
Immobilienrichtwertnummer	2108201
Immobilienrichtwert	1500 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen.

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen.

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen.

Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein

Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

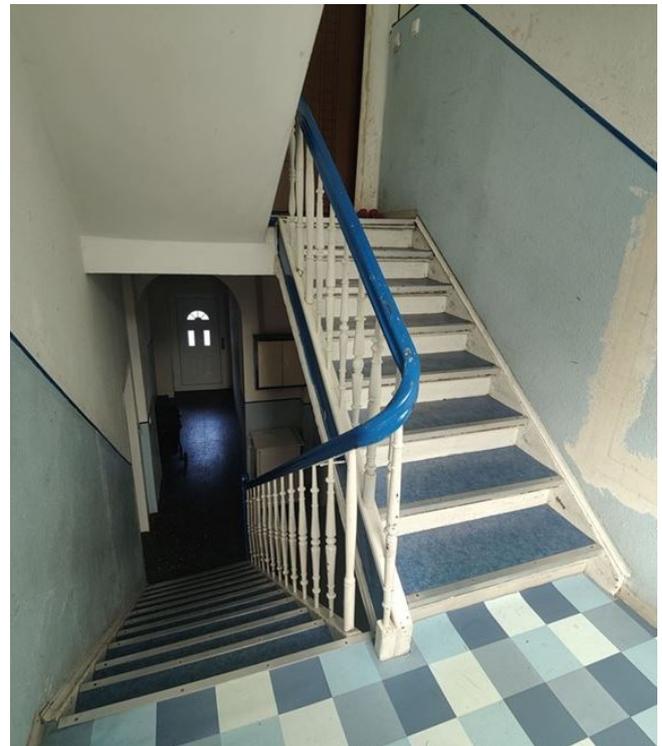
Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Balkon, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Vermietungssituation.

Der Immobilienrichtwert für die Straße	Heßlerstr. 31, 45883 Gelsenkirchen
wird angegeben mit:	1.500 €/m ²
Bei einer Wohnfläche von ca.	87 m ²
beträgt der Wert der Eigentumswohnung 2025	130.500 €



Eingang



Treppenhaus



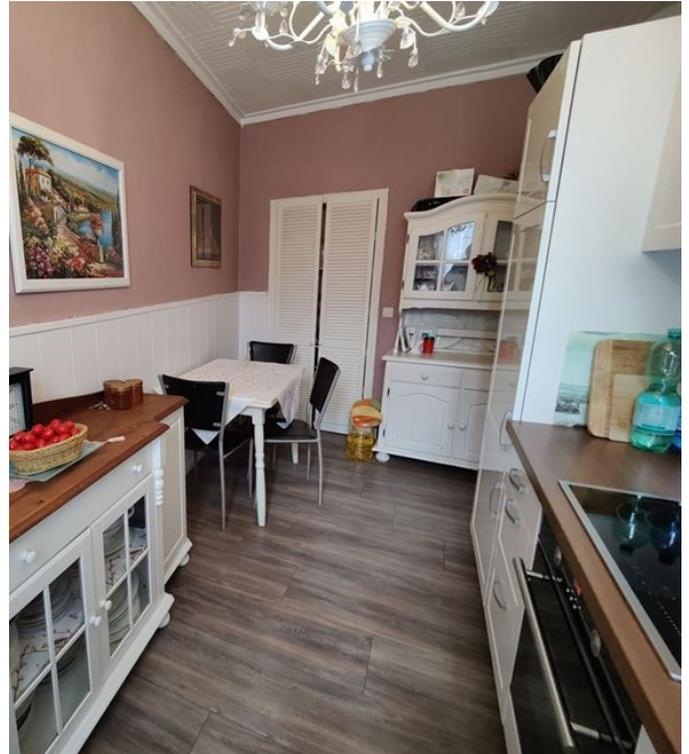
Flur



Schlafen



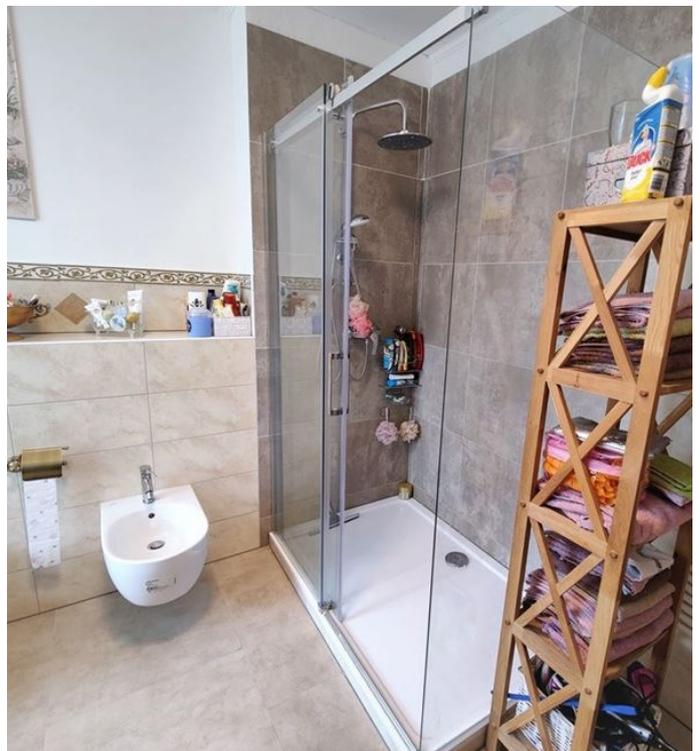
Küche



Küche



Bad



Dusche



Wohnen



Kind

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB's) gelten für alle Maklerverträge und Rechtsgeschäfte, die zwischen Dipl.-Ing. Jürgen Hanck - Immobilienberater (nachfolgend „Makler“ genannt) und den Kunden geschlossen werden. Als Kunde gilt sowohl Verbraucher als auch Unternehmer. In der hier aufgeführten Bezeichnung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 Weitergabe Verbot

Alle durch den Makler übersandten Angebote, Informationen, insbesondere Exposé und deren Inhalte sowie alle anderen mitgesendeten Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und nur für den jeweiligen Kunden bestimmt. Diese dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Makler nicht an Dritte weitergegeben werden. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler das mit ihm vereinbarte Honorar zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 3 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt sowohl für den Verkäufer / Vermieter / Tauschpartner als auch für den Käufer / Mieter / Tauschpartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Hierbei sind wir zur Unparteilichkeit verpflichtet.

§ 4 Honorar / Provision

Der Honorar-/ Provisionsanspruch für einen Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Hauptvertragsschluss zu Stande kommt. Das Maklerhonorar / die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss / Beurkundung des Hauptvertrages. Die Honorar-/ Provisionsrechnung hierfür erhält der Kunde ausschließlich von dem Makler und ist schuldbefreiend nur an diesen zu leisten. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach deutschem Recht.

§ 5 Informationspflicht

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler gegenüber unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 24 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 6 Information zur Streitbeteiligung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS), gemäß Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO bereit. Wir sind grundsätzlich nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) teil.

§ 7 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Honorar-/ Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Honorar-/ Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das honorar-/ provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 8 Haftung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektunterlagen, Objektinformationen, Pläne, etc. vom Kunden oder einem vom Kunden beauftragten Dritten stammen und diese nicht durch den Makler auf Richtigkeit überprüft worden sind. Die Richtigkeit sowie Überprüfung der Objektinformationen / Angaben, obliegt unseren Kunden, daher übernehmen wir keine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser. Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet der Makler nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden.

§ 9 Verjährung

Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

§ 10 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Handelt es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB (Handelsgesetzbuches), eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so gilt ausschließlich als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers. Es findet deutsches Recht Anwendung.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht Zuwider läuft.

Widerrufsbelehrung

Seit 13. Juni 2014 können Verbraucher Maklerverträge, die außerhalb von Geschäftsräumen, über das Internet, per Telefon, Brief oder E-Mail geschlossen worden sind, innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Immobilienmakler sind daher verpflichtet, ihre Kunden schriftlich über ihr Widerrufsrecht bei allen Geschäften zu informieren, bei denen der Verbraucher provisionspflichtig werden könnte.

Der Widerruf ist zu richten an: Jürgen Hanck, Manfredstr. 34, 45131 Essen, - ✉ juergen.hanck@t-online.de

Wem nach einer Besichtigung die angebotene Immobilie nicht gefällt, muss auch nicht widerrufen.

Möchte ein Kunde doch von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen, kann er das innerhalb der 14-Tagesfrist nach Vertragsabschluss tun. Widerrufen werden kann ohne Gründe. Es ist auch keine bestimmte Form vorgegeben. Laut Gesetz wird bei einem Widerruf der Vertrag zurück abgewickelt. Das heißt: Alle geleisteten Zahlungen müssen binnen 14 Tagen ab dem Tag des Widerrufs zurückgezahlt werden.

Hat der Makler ein Objekt bereits erfolgreich vermittelt und den Kunden ordnungsgemäß über seine Rechte aufgeklärt, ist ein Widerruf des Vertrags nicht möglich. Verbraucher verlieren in diesem Fall bei vollständiger Vertragserfüllung ihr Widerrufsrecht.

Impressum

Dipl.-Ing. Jürgen Hanck | Immobilienberater

Manfredstr. 34, 45131 Essen

USt.-Id.-Nr. DE 255 632 494

Steuer-Nr. 112/5144/4314

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch die Stadt Essen, Stadtamt 32, 45121 Essen

Telefon +49 201 360 18 77

Mobil +49 171 281 31 86

E-Mail j.hanck@t-online.de