

ALPHA EHB ▶ Equity & Property KG

ALPHA EHB ▶

/// Die Immobilienprofis

56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8

Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16

www.alpha-ehb-group.de • info@alpha-ehb-group.de

**Wir sind die Experten für Vermögensbildung in Sachwerten mit 100 %-iger
Absicherung gegen Mietausfall und Mietnomaden**

ALPHA EHB ► Equity & Property KG

Zum Verkauf stehen insgesamt 22 WE in einem Bestandsobjekt plus 9 ETW in einem MFH (Neubau) in 45886 Gelsenkirchen, Halfmannsweg 2.



ALPHA EHB ► Equity & Property KG

Zum Objekt:

- Grundstücke:** 2.514 m² - Flurstücke Nr.: 621, 622 + 623 (die Parzellen werden zu einem Flurstück zusammengelegt).
- Bodenrichtwert:** per 01.01.2019: 210,00 €/m² (2.514 m² x 210,00 € = 527.940,00 €).
- Erschließung:** Die Grundstücke sind voll erschlossen. Alle Erschließungskosten sind bezahlt.
- Baujahr:** Bei dem Bestandsobjekt handelt es sich um ein Haus in Massivbauweise, errichtet im Jahre 1924. Abgesehen von bislang durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen werden in 2020 weitere separat in der Anlage 2 aufgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Kaufobjekt durchgeführt.
- Wohnflächen:** insgesamt 1.886 m² (nur Bestandsobjekt).
- Nettomieten:** Die Nettomieten betragen nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten am Bestandsobjekt **12.258,09 € p. M. bzw. 147.097,08 € p. a.**
- Mietgarantie:** Über unseren Partner Fa. Saad Holding GmbH, Olpener Str. 61, 51766 Engelskirchen erhalten die jeweiligen Käufer einer Wohnung eine Mietgarantie in Höhe von 6,50 €/m² WF auf die Dauer von 4 Jahren ab Besitzübergang.
- Verwaltung:** Die WEG- und SE-Verwaltung erfolgt für den jeweiligen Käufer einer Wohnung kostenfrei für die Dauer der Mietgarantie von 4 Jahren. Die Verwaltung erfolgt durch den Mietgaranten.
- Standort:** **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.
- Gelsenkirchen mit seinen rund 260.000 Einwohnern liegt auf Platz elf der 29 Großstädte des Bundeslandes.

Die Stadt Gelsenkirchen ist laut einer Studie der Bertelsmann-Stiftung nach Leipzig, Karlsruhe und Bremen Deutschlands viertunternehmensfreundlichste Stadt

Die beiden größten Einkaufsmeilen in Gelsenkirchen sind die *Bahnhofstraße*, welche, direkt an den Hauptbahnhof und das *Bahnhofscener* anschließend, zum Neumarkt führt, sowie die *Hochstraße* im Stadtteil Buer, wobei die Bahnhofstraße mit etwa 55.000 täglichen Passanten zu den bedeutendsten Einkaufsmeilen des mittleren Ruhrgebiets und darüber hinaus zu den 30 meistbesuchten Einkaufsstraßen Deutschlands zählt.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt für alle 22 ETW im Bestand nach Fertigstellung **2.451.000,00 €** bei Globalankauf und **2.580.650,00 €** bei Einzelkauf der Wohnungen.

Für die Neubauwohnungen steht derzeit noch kein Kaufpreis fest. Er richtet sich nach der individuellen Bauqualität, auf die noch jeder Kaufinteressent Einfluss nehmen kann. Als Richtwert kann ein Betrag von 3.000 €/m² WF bei guter Bauausstattung angenommen werden.

Änderung:

Aufgrund von Auflagen durch das Bauordnungsamt der Stadt Gelsenkirchen können sich noch Änderungen bei den Grundrissen der Wohnungen und der Wohnflächen ergeben. Den letzten verbindlichen Stand erhalten wir erst nach Vorlage der Baugenehmigung für die Neubauwohnungen und Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG. Gleiches gilt für die Bau- und Leistungsbeschreibung. Hierauf kann vom Käufer des Globalobjektes noch Einfluss genommen werden.

Haftungsvorbehalt:

Für die Richtigkeit der hier gemachten Angaben können wir trotz großer Sorgfalt keine Haftung übernehmen. Alle Angaben ohne unser Obligo.

Verkauf durch die Eigentümerin:

ALPHA EHB ► Equity & Property KG
56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8
Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16
Internet: www.alpha-ehb-group.de
E-Mail: info@alpha-ehb-group.de

Anlagen:

- 1) Bilder vom Bestandsobjekt vor Sanierung
- 2) Aufstellung mit Angabe der Lage der Wohnungen, Wohnflächen, Nettomieten,
- 3) Bau- und Leistungsbeschreibung
- 4) Flurkarte
- 5) Geografische Lage



Bestandsobjekt Halfmannsweg 2 in Gelsenkirchen - Baujahr 1924 - Sanierung 2020

Haus	WHG	m ² Wohnfläche	Netto-Miete		VK-Preis
			pro Monat	pro Jahr	
					5,70%
TH1	1	81,60	530,40 €	6.364,80 €	111.663 €
TH1	2	76,51	497,32 €	5.967,78 €	104.698 €
TH1	3	82,04	533,26 €	6.399,12 €	112.265 €
TH1	4	81,67	530,86 €	6.370,26 €	111.759 €
TH1	5	79,93	519,55 €	6.234,54 €	109.378 €
TH1	6	81,20	527,80 €	6.333,60 €	111.116 €
TH1	7	72,19	469,24 €	5.630,82 €	98.786 €
	TH1 =	555,14			759.665 €
TH2	8	70,58	458,77 €	5.505,24 €	96.583 €
TH2	9	59,64	387,66 €	4.651,92 €	81.613 €
TH2	10	90,20	586,30 €	7.035,60 €	123.432 €
TH2	11	65,76	427,44 €	5.129,28 €	89.987 €
TH2	12	61,91	402,42 €	4.828,98 €	84.719 €
TH2	13	86,67	563,36 €	6.760,26 €	118.601 €
TH2	14	98,85	642,53 €	7.710,30 €	135.268 €
TH2	15	125,62	816,53 €	9.798,36 €	171.901 €
TH2	16	119,46	776,49 €	9.317,88 €	163.472 €
	TH2 =	778,69			1.065.576 €
NB	17	70,48	458,12 €	5.497,44 €	96.446 €
NB	18	125,47	815,56 €	9.786,66 €	171.696 €
NB	19	115,81	752,77 €	9.033,18 €	158.477 €
NB	20	62,01	403,07 €	4.836,78 €	84.856 €
NB	21	75,24	489,06 €	5.868,72 €	102.960 €
NB	22	103,02	669,63 €	8.035,56 €	140.975 €
	Neue WE =	552,03			755.409 €
	Gesamt:	1.885,86	12.258,09 €	147.097,08 €	2.580.651 €

Leistungsbeschreibung

Engelskirchen den 30.11.2019

Objekt: Mehrfamilienhaus mit 22 WE
Halfmannsweg 2
45886 Gelsenkirchen

Auftraggeber: Fa. ALPHA EHB Equity & Property KG, 56564 Neuwied

Als Vorgabe der Ausführung gilt der aktuelle Grundriss.

Baugenehmigung ist nicht erfolgreich.

Wohnfläche: 1.885,86 m²

Grundstück 2.514 m²

In allen Wohnungen werden folgende Arbeiten durchgeführt.

Elektroarbeiten

Fräsen der erforderlichen Wandschlitz, Bohrungen und Bohrsenkungen, damit die Elektro-Leitungen unter Putz verlegt werden können. Inclusive der unter Putz zu erstellenden Unterverteilung. Installation- und Verlege-Arbeiten mit Leitungen, Unterputz-Verteilerdosen, -Steckdosen, -Schalter und Wandauslässe. SAT/Kabelanschluss funktionsfähig erstellen. TV / Netzwerk verlegen. Hersteller Merten / Gira Verlegen nach Angaben im Grundriss

Flur:

- 1 x Unterverteilung komplett einschließlich Sicherungen, zwei FI-Schutzschalter, Verdrahtung und Beschriftung
- 1 x Gegensprechanlage
- 2 x Steckdose
- 2 x Lichtschalter mit Kreuzschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Netzwerkdose
- 1 x Telefondose

Badezimmer:

- 1 x Lichtschalter
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Auslass am Spiegel
- 1 x Steckdose am Spiegel
- 1 x Starkstrom Auslass für 21 KW DHF-Durchlauferhitzer liefern und funktionsfähig montieren
- 1 x Steckdose für eine Waschmaschine und Trockner

Küche:

- 1 x Lichtschalter
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Dreier Steckdose über dem Arbeitsplatz
- 1 x Steckdose für die Dunstabzugshaube
- 1 x Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 x Steckdose für Warmwassergerät
- 1 x Warmwassergerät liefern und funktionsfähig montieren
- 1 x Steckdose Starkstrom für E-Herdanschluss

Kinderzimmer:

- 1 x Lichtschalter
- 1 x Deckenauslass
- 2 x Einfach Steckdosen
- 1 x Dreier Steckdose
- 1 x TV-Steckdose
- 1 x Telefondose
- 1 x Netzwerkanschluss

Wohnzimmer:

- 2 x Lichtschalter
- 1 x Deckenauslass
- 3 x Einfach Steckdosen
- 1 x Dreier Steckdosen
- 1 x Wandauslass für Balkonbeleuchtung
- 1 x TV-Steckdose
- 1 x Telefondose
- 1 x Netzwerkanschluss

Esszimmer:

- 1 x Lichtschalter
- 1 x Deckenauslass
- 2 x zweifach Steckdose

Schlafzimmer:

- 1 x Lichtschalter
- 1 x Einfach Steckdosen

- 1 x Deckenauslass
- 2 x Zweier Steckdosen
- 1 x TV-Steckdose

Sanitärarbeiten

Badezimmer

Liefern von Vorrichtungen für Hänge WC TEC Hersteller von Geberit oder ähnlichem, (130€) einbauen und mit GK.PL mit Feuchtraumplatten verkleiden.

Liefern von Hänge WC (29€) und Absenkdeckel (19€) und Drücker Standard Weiß und Montage inklusive Anlage und funktionsfertiger Montage. Toilettenpapierrollenhalter (11€) liefern und funktionsfertig montieren.

Liefern von Sanitäranlagen Standard Weiß-Badewanne 170 x 70 (150€) oder Duschen (130€) und Ablauf, Einhand-Armaturen (59€) und Brausestange (19€) und Einbau mit Anschließen inklusive Anlagen und funktionsfertiger Montage. Liefern von 60er Handwaschbecken (34€)

Küche

Abfluss sowie Wasserleitungen zu den im Grundriss markierten Räumen verlegen.



Fliesenarbeiten

Badezimmer

Wandflächen für Fliesen Arbeiten vorbereiten durch Entfernen von Fliesen und Unebenheiten Mit speziellem Haftgrund auftragen. Fliesen 30 x 60 Farbton weiß liefern, Bodenfliesen 30 x 60 schwarz Flex Kleber anbringen, Fugen mit Fugenmaterial schließen Oberkanten mit Silikon abspritzen. Preisklasse Fliesen (16,50 €/m²)

Küche

Fliesen-Spiegel vorbereiten, mit speziellem Haftgrund auftragen, mit Flex Kleber anbringen, Fugen mit Fugenmaterial schließen Oberkanten mit Silikon abspritzen.



Maurer- und Trockenbauarbeiten

Alle Wohnungen

Herstellung der Trockenbauwände nach Plan
Trennwand zwischen den Wohnungen werden nach Vorgabe gemauert.
Betonsturz soweit erforderlich einbauen, bei putzen und spachteln mit Eckschienen.



Putz- Spachtel- und Malerarbeiten an Wände und Decken

Flur,
Badezimmer
oberhalb der
Fliesen,
Küche außer
Fliesenspiegel,
Kinderzimmer,
Wohnzimmer

Esszimmer
Schlafzimmer:

Oberflächen spachteln mit Ardex – Qualität Q 3
Wände mit Raufasertapet tapezieren
Decken spachteln / streichen



Oberbodenarbeiten

Kinderzimmer, Wohnzimmer,	Laminat Fliesen (Feinstein oder Granit) 30 x 60
Flur Küche	Fliesen (Feinstein oder Granit) 30 x 60 Fliesen (Feinstein oder Granit) 30 x 60

Türen

Flur Bad Küche Kinderzimmer Wohnzimmer Esszimmer Schlafzimmer	Türen und Zargen liefern und Montieren Hersteller PRÜM Röhrenspantüren Zimmertüren inkl. Zarge (180€) Wohnungseingangstüre Klima Klasse II (270€) Hauseingangstüren aus ALU weiß (1.870€)
---	--

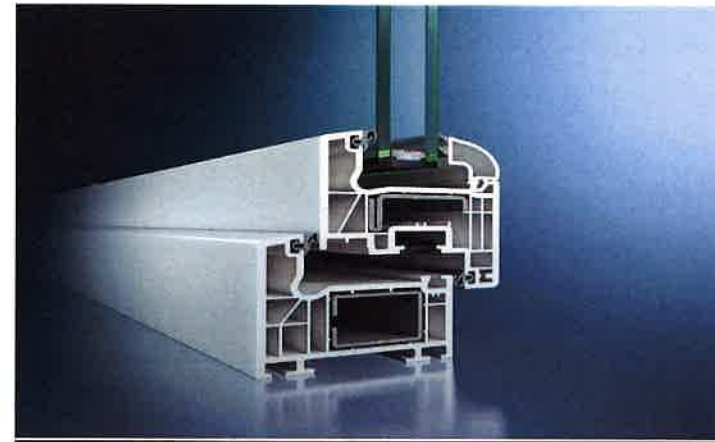


Heizungsarbeiten

Luftwärmepumpen angepasst an das jeweilige Gebäude.
Insgesamt 4 Stück
Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten

Kunststofffenster

Neue Kunststofffenster liefern und montieren
erneuern 2 Fachverglas
Hersteller Schüco



Treppenhäuser

Elektroarbeiten

Demontage der alten Leitungen und Schalter.
Anzeichnen von Platzierungen für Klingel und Schalter für Flurbeleuchtung.
Fräsen der erforderlichen Wandschlitz, Bohrungen und Bohrsenkungen, damit die Elektro-Leitungen unter Putz für Klingelanlage je Wohnungseinheit und Wipp-Schalter für die Flurbeleuchtung verlegt werden können. Inklusiv der unter Putz zu erstellenden Unterverteilung.
Installation- und Verlege-Arbeiten mit Leitungen, Unterputz-Verteilerdosen, Klingel-Druck-Schalter, Wipp-Schalter für die Flurbeleuchtung und Wandauslässe für die Flurbeleuchtung
Funktionsfähige Herstellung der Klingelanlage an der Haustür.
Erneuerung der Briefkastenanlage.
Ersetzen der zerstörten Glasscheibe an der Haustüranlage.

Malerarbeiten

Wände werden mit 2mm Scheibenputz verputzt
Decken werden Q4 verspachtelt und weiß gestrichen.
Sockelbereich wird grau gestrichen.
Mit geeigneter Wandfarbe, Farbton Mittelgetönt streichen,
Schleifen der Vorhanden Treppe und im Naturlook Versiegeln.
(Brillux Scheibenputz)

Keller

Keller-Wände, -Decken mit geeigneter Kalkfarbe Weißgebrochen streichen.
Wände mit Pilzmitte vorbehandeln
Kellerfenster überprüfen eventuell erneuern

Gebäudehülle

Fassade

Hauptgebäude
Die Klingerfassade wird grundgereinigt. Evt. Beschädigungen werden ausgebessert.

Balkone

Balkone nach Vorgabe des Architekten und Grundriss als Vorsatzbalkonen liefern und montieren
Als Oberboden Bangkirai inkl. Regenauffangwanne
Satonatoglas als Front

Bild dient als Muster



Dach

Erneuerung der Dachflächen inkl. Gauben für die neu zu erstellenden Wohnungen im Dachgeschoß und Dach Loggia

- Dachboden werden in allen Häusern nach Din Norm isoliert
- Dachflächen erneuern inkl Lattung und Dampfsperre.
- Dachrinnen und Fallrohre liefern Montieren

Außenanlage

Herstellen von Kfz-Stellplätzen nach Vorgabe der Planunterlagen.
Grünflächen an der gesamten Anlage herstellen inkl. Pflastersteine für die Gehwege.

Grundreinigung

Nach Fertigstellung der Arbeiten, sind die Wohnungen einer Grundreinigung zu unterziehen, wobei hierbei auch die Fenster und die Fliesen mit den Sanitäröbekten gemeint sind.

Änderungen

Änderungen und/oder Ergänzungen bleiben vorbehalten.



Änderung	Index	Datum	Name

F17 Palazzo 17

Architekturbüro Architekt Francesco Sangregorio - Lerschlstraße 2a - 47445 Moers - Phone 015735353961

Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE Halfmannsweg 2 45886 Gelsenkirchen		
Bauherr:	Saad Verwaltung UG Olpenerstr., 61 - 51766 Engelskirchen		
Bauvoranfrage	Lageplan		
Auftrag: 01/19a	Maßstab: 1:500	Datum: 05/08/2019	1

für Bauherr
für Planverfasser

