

Gelsenkirchen – Erle

# Solide Kapitalanlage: Voll vermietetes 7-Familienhaus mit genehmigter Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 25075014



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 403,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 318 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Auf einen Blick

Objektnummer	25075014
Wohnfläche	ca. 403,16 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Schlafzimmer	11
Badezimmer	7
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	270.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0209 - 94 76 858 0**

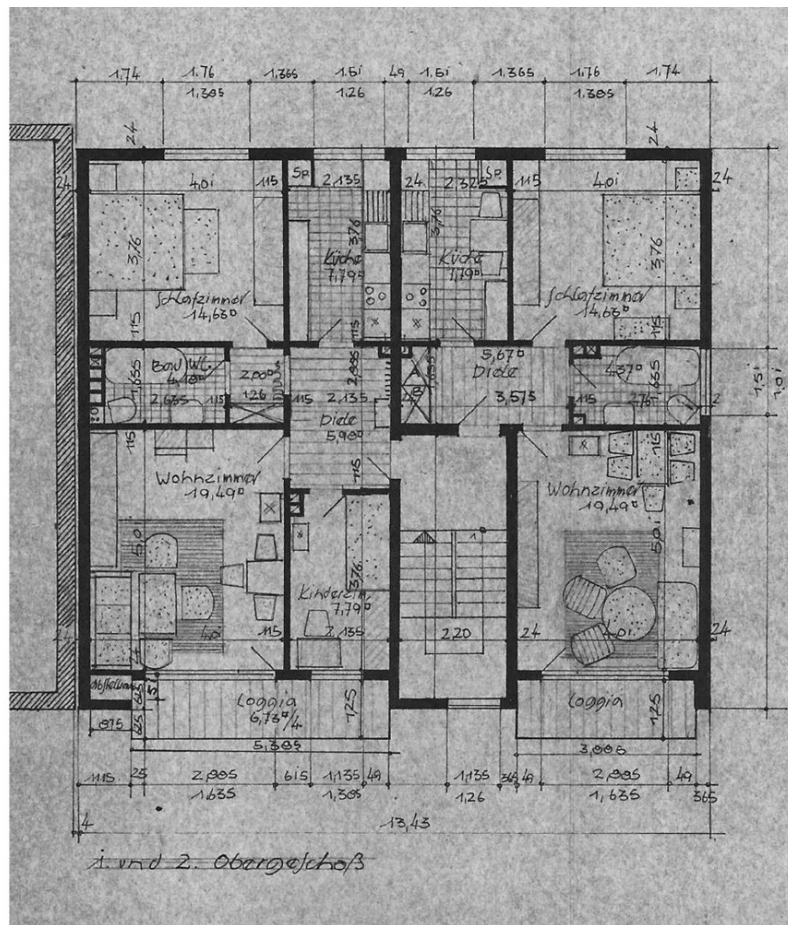
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

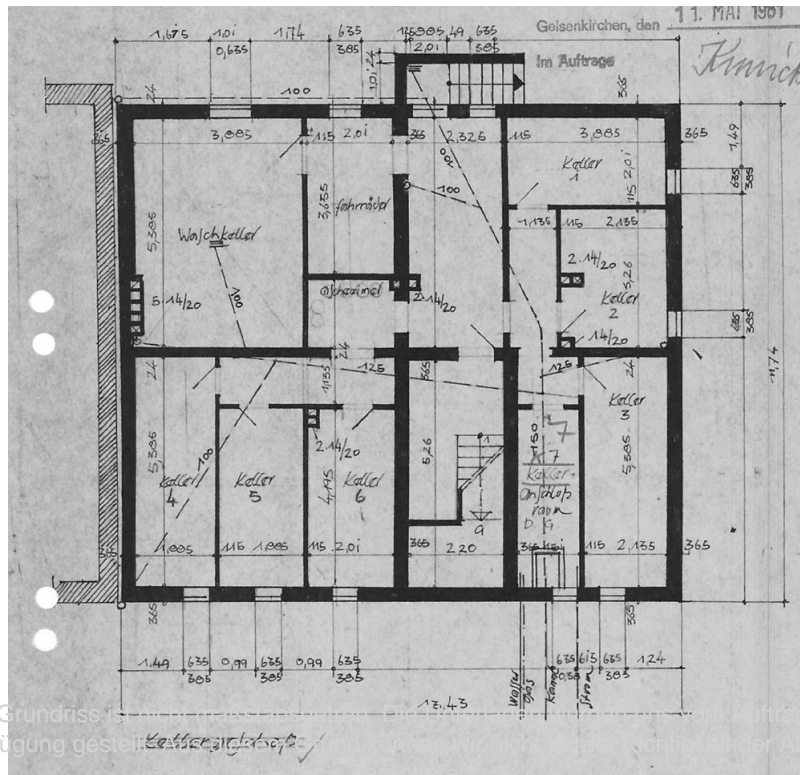
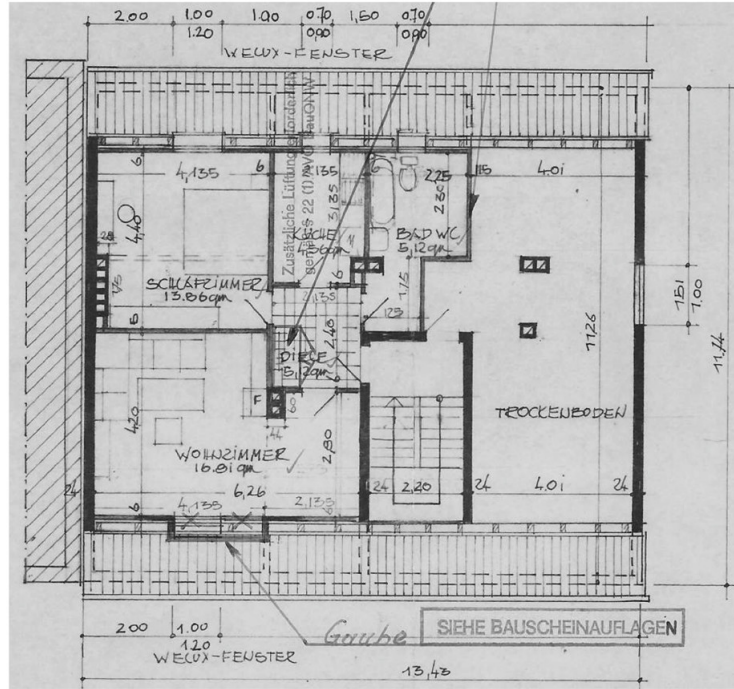
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)









Dieser Grundriss ist in der Verfügung gestellt. Keller-Ordnung ist im Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Keller-Ordnung ist im Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage des beliebten Stadtteils Gelsenkirchen-Erle. Das Wohngebäude wurde ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet und regelmäßig instand gehalten. Das ca. 318?m<sup>2</sup> große Kaufgrundstück ist als Eckgrundstück in nordwestlicher Ausrichtung angelegt und bietet einen charmanten Rahmen für die Bebauung. \*\*\*Genehmigte Dachgeschosswohnung – Ausbaupotenzial gesichert\*\*\* Die Immobilie umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 45?m<sup>2</sup> und 65?m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind gut vermietbar, funktional geschnitten und bis auf das Erdgeschoss links voll vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist bereits genehmigt und stellt ein wertvolles Ausbaupotenzial dar – ideal zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie. \*\*\*Jahresnettokaltmiete bei ca. 27.500,-- EUR mit 5,50 EUR je m<sup>2</sup>\*\*\* Zusätzlich gehört eine kleine Einzelgarage zum Objekt, die derzeit als Abstellraum genutzt und separat an eine der Mietparteien vermietet wird. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen Ihnen unsere Immobilienberater gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage.



Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Ausstattung und Details

Normale Ausstattung / tlw. modernisiert

- Klinkerfassade
- Satteldach mit Tonziegeln (älter, aber dicht)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Betontreppenhaus (sehr gepflegt)
- Bäder neu
- Gasthermen erneuert
- Sanierte Südbalkone im 1. u. 2. Obergeschoss
- Garagenzufahrt erneuert
- Teilweise Wohnungen nach Auszug renoviert

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Alles zum Standort

Gelsenkirchen-Erle Das Mehrfamilienhaus liegt in einer von der Cranger Straße abgehenden, ruhigen Seitenstraße am nördlichen Rand des beliebten Stadtteils Erle. Die nähere Umgebung ist geprägt durch mehrgeschossige Wohngebäude in gepflegtem Zustand sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in den Seitenstraßen. Auf der Straße gibt es öffentliche Stellplätze, der Anschluss an den öffentlichen-Personennahverkehr ist durch diverse Bushaltestellen und auch das Straßenbahnnetz der Cranger Straße als gut zu bezeichnen. Ebenso gut ist die Anbindung das bundesweite Autobahnnetz: die Anschlüsse an die BAB A2 sowie die A42 befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung. Erledigungen des alltäglichen Bedarfs sind im Ortsteilzentrum Erle gut machbar, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Auch als Ausgangspunkt für eine abwechslungsreiche Freizeit ist die Lage sehr gut geeignet. So erreichen Sie das bekannte Schloss Berge mit seinen einladenden Parklandschaften, die Arena auf Schalke und die Buer'sche Innenstadt zuFuß oder per Auto sehr schnell. Wenige Minuten weiter wartet der überregional bekannte Zoo Zoom auf Ihren Besuch.

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)