

Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ein Haus voller Möglichkeiten | Reihenendhaus mit Garten und Garage auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 26075017



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,84 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 290 m²

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

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

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Auf einen Blick

Objektnummer	26075017
Wohnfläche	ca. 100,84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988

Kaufpreis	239.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	73.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



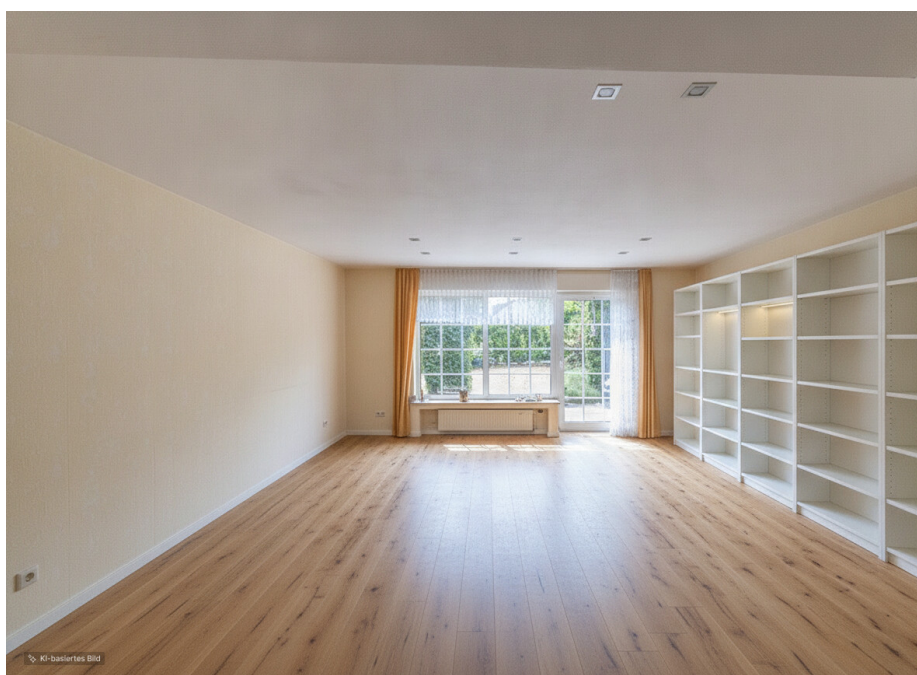
Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



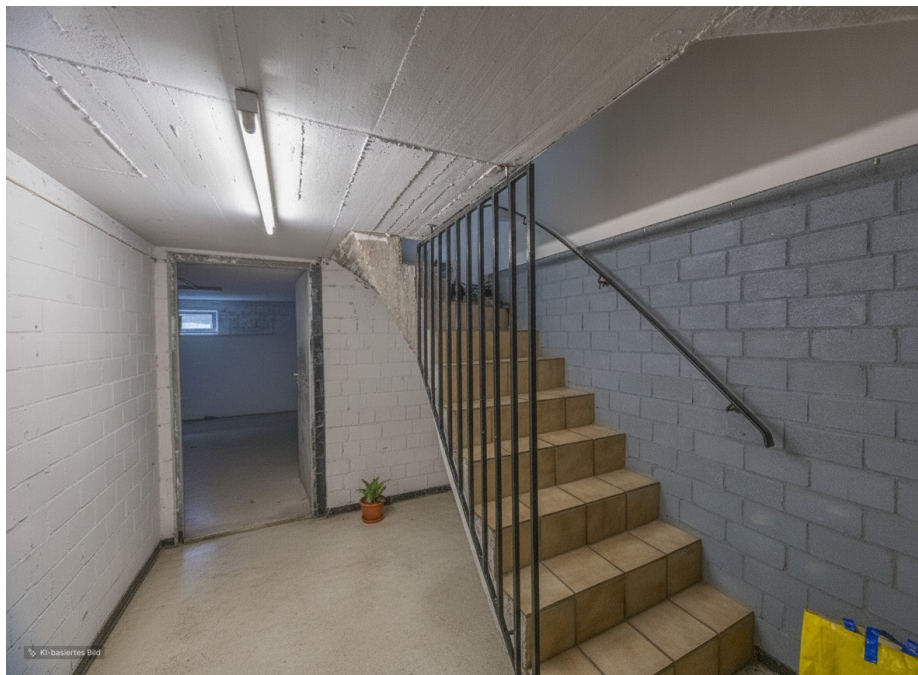
Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Die Immobilie



Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - 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

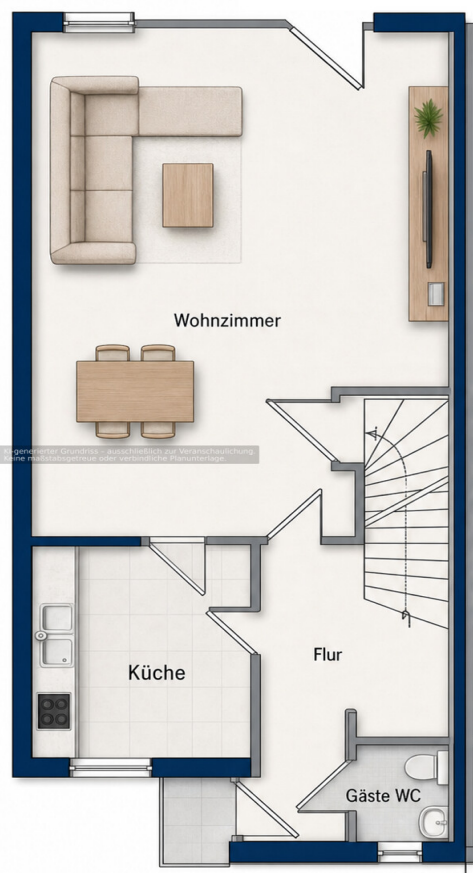
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

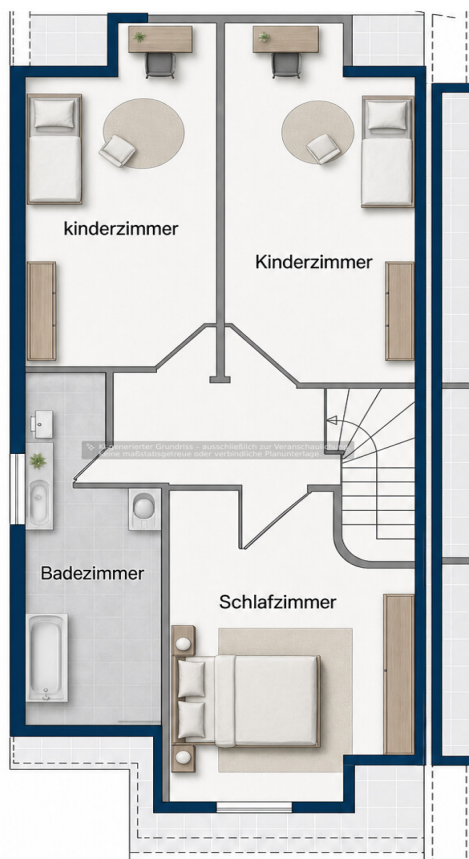
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

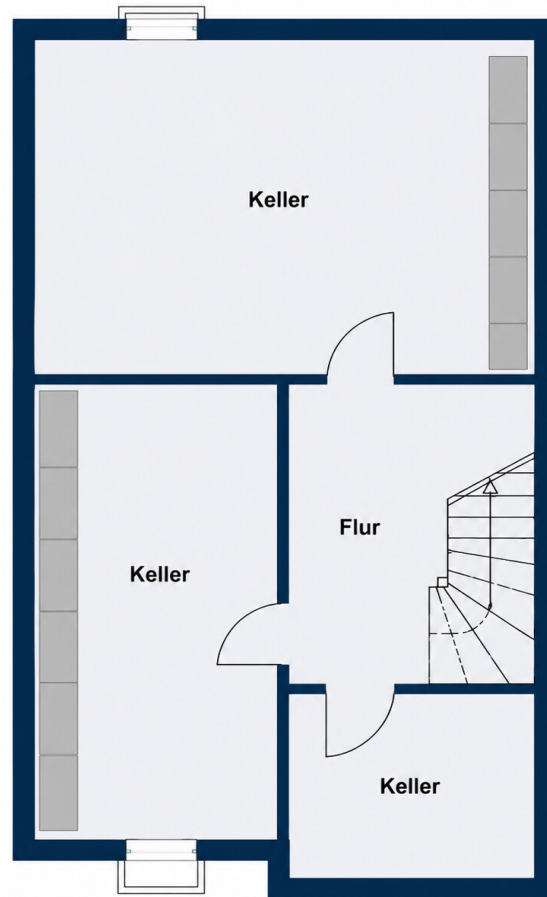
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenedhaus aus dem Jahr 1988 bietet Familien eine solide Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf einem ca. 290 m² großen Grundstück stehen rund 100 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 52 m² Nutzfläche im Keller zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben, persönliche Rückzugsbereiche und praktische Abstellmöglichkeiten.

Der Grundriss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann im Zuge einer Sanierung an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden. Besonders Familien, die Wert auf eine individuelle Gestaltung legen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten, finden hier interessantes Potenzial. Der Keller erweitert das Raumangebot deutlich und bietet Platz für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerflächen.

Der Garten schafft einen geschützten Bereich zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien. Durch die Lage als Reihenedhaus profitiert das Grundstück zudem von einer angenehmen Position innerhalb der Häuserzeile. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig wurden mit der im Jahr 2021 erneuerten Heizungsanlage bereits wichtige technische Voraussetzungen geschaffen. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse B aus.

Das Grundstück ist ein Erbbaurechtsgrundstück. Der derzeitige Erbbauzins beträgt monatlich 175,95 Euro. Für Käufer wichtig: Der Erbpachtgeber gestattet eine Finanzierung der Immobilie mit einer Beleihung von bis zu 75 %. Insgesamt bietet dieses Haus eine interessante Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit Garten, großzügigen Nebenflächen und individuellem Entwicklungspotenzial suchen.

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ausstattung und Details

Reihenendhaus

Baujahr 1988

Ca. 100 m² Wohnfläche

Ca. 52 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller

Ca. 290 m² Grundstücksfläche

Sanierungsbedürftiger Zustand

Potenzial zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Garten

Geschützter Bereich zum Spielen und Entspannen

Garage

Zusätzlicher Pkw-Stellplatz

Heizungsanlage aus dem Jahr 2021

Energieeffizienzklasse B

Erbbaurechtsgrundstück

Monatlicher Erbbauzins: 175,95 Euro

Keller geeignet für Hobby, Hauswirtschaft, Vorräte und Lagerflächen

Besonders geeignet für Familien

Großzügige Nebenflächen

Individuelles Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gräftesiedlung im Gelsenkirchener Stadtteil Erle. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt und bietet insbesondere Familien eine angenehme Wohnatmosphäre. Der verkehrsberuhigte Bereich unterstreicht den ruhigen Charakter der Lage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie die vielseitigen Angebote entlang der Cranger Straße sind gut erreichbar. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Anbindung an Buer, die Gelsenkirchener Innenstadt und weitere Stadtteile. Auch die Autobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine ausgewogene Lage für alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Weitere Informationen

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: 26075017 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com