

Gelsenkirchen / Erle - Erle

Gepflegtes Siebenfamilienhaus mit sieben Garagen in belebter Lage

Property ID: 25075024



PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 497 m² • ROOMS: 19 • LAND AREA: 911 m²

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

At a glance

Property ID	25075024	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 497 m²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	19	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	7	Equipment	Terrace
Year of construction	1960		
Type of parking	7 x Garage		

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.11.2031	Final energy consumption	129.50 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

The property



Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

The property



Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

The property



Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

A first impression

Dieses solide und gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 überzeugt durch eine kontinuierliche Instandhaltung und eine gute Mieterstruktur. Das Objekt umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten sowie sieben Garagen auf einem 911 m² großen Kaufgrundstück.

Das Gebäude wurde regelmäßig modernisiert – unter anderem mit einem erneuerten, anthrazitfarbenen Satteldach, zweifach verglasten Kunststofffenstern und einer hochwertigen Aluminium-Holzeingangstür. Die ehemalige Tordurchfahrt wurde geschlossen, wodurch zusätzlicher Nutzraum geschaffen wurde. Die ansprechende rot-braune Klinkerfassade verleiht dem Haus einen gepflegten Gesamteindruck.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 40.000 € (monatlich rund 3.333 €)...

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 126,38 m² Wohnfläche und bietet einen direkten Zugang zum Garten über wenige Treppenstufen. Alle weiteren Wohnungen in den Obergeschossen sind jeweils ca. 61,77 m² groß. Die Balkone haben eine Fläche zwischen 5,09 m² und 6,72 m². Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet sich ideal als renditestarke Kapitalanlage mit solidem Entwicklungspotenzial an.

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Details of amenities

GEPFLEGTE IMMOBILIE

- **Klinkerfassade in rot-braun**
- **Erneueres Satteldach mit anthrazitfarbenen Dachsteinen**
- **Zweifach verglaste Kunststofffenster in Anthrazit**
- **Gaszentralheizung**
- **Wärmeverteilung über Flachheizkörper**
- **Warmwasser über Durchlauferhitzer**
- **Bodenbeläge: Laminat und Fliesen**
- **Teilweise modernisierte Bäder**
- **Erdgeschosswohnung mit eigener Terrasse und Gartenzugang**
- **Insgesamt sieben Garagen**
- **Gepflegter Gesamtzustand, regelmäßig instand gehalten**

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Erle, direkt an der Cranger Straße, der lebendigen Einkaufsstraße des Stadtteils. Hier reihen sich Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister aneinander und bieten eine hervorragende Nahversorgung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Banken sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch die Autobahnen A2 und A42 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet.

Die Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Alltagsqualität – ideal für Bewohner, die kurze Wege und ein lebendiges Umfeld schätzen.

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Other information

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.

Property ID: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com