

Gelsenkirchen / Erle – Erle

# Gepflegtes Siebenfamilienhaus mit sieben Garagen in belebter Lage

????????? ??????????: 25075024


**Capital**

 MAKLER-KOMPASS  
1987-20-2014

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Immobilien  
10 100% 3.000 Makler
GELTUNG BIS: 02.21
[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

????? ?????????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 497 m<sup>2</sup> • ?????????: 19 • ????????? ???? : 911 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ??? ???????

???????? ??????????	25075024	????? ???????	750.000 EUR
????????????	ca. 497 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	19		
?????????????? ???	10		
????????????		?????????	????????
????????????	7	??????????????	
????? ??????????????	1960	?????????	?????????
?????? ??????????????	7 x ???????		

???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	12.11.2031	??????????????	
??????????????????		????????	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ?????????



???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ?????????



???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 12/25

??????? ???????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ????????

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)

??????? ???????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet einen direkten Zugang zum Garten über wenige Treppenstufen. Alle weiteren Wohnungen in den Obergeschossen sind jeweils ca. 61,77 m<sup>2</sup> groß. Die Balkone haben eine Fläche zwischen 5,09 m<sup>2</sup> und 6,72 m<sup>2</sup>. Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung.

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

??????? ???????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

???????????????? ???? ??????????

#### 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

???????? ??????????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

