

Gelsenkirchen – Erle

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und fünf Garagen in zentraler Lage

VP azonosító: 25075064



www.von-poll.de

VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 459 m²

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Áttekintés

VP azonosító	25075064	Vételár	420.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 290 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	14	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat
Hálószobák	7		
Fürdoszobák	6		
Építés éve	1895		
Parkolási lehetőségek	5 x Garázs		

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	129.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.04.2026	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1896

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az ingatlan



VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az ingatlan



VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az ingatlan



VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1896 präsentiert sich in massiver Bauweise mit insgesamt sechs Wohneinheiten und fünf Garagen auf einem 459 m² großen Grundstück. Das Gebäude ist vollständig vermietet und überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie eine kontinuierliche Instandhaltung.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 289,59 m². Die einzelnen Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 32 m² und 75,92 m². Die Einheiten sind funktional geschnitten und bieten zwei bis dreieinhalb Zimmer. Insgesamt umfasst das Gebäude 14 Wohnräume. Im Dachgeschoss befindet sich eine modernisierte Wohnung mit ca. 62 m² sowie ein angrenzender Trockenboden.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre mehrfach modernisiert. Zu den wichtigsten Erneuerungen zählen die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018, die Wärmedämmung des Daches (ca. 1985) sowie teils erneuerte Fenster (1978–2013). Die Elektrik wurde in den 1980er und 1990er Jahren erneuert und ist teilweise mit FI-Schutzschaltern ausgestattet.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund 2.165 € (davon 1.905 € für Wohnungen und 265 € für Garagen), was einer jährlichen Gesamteinnahme von ca. 26.000 € entspricht.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die Mieterstruktur ist solide und die Wohnungen sind langfristig vermietet. Durch die kontinuierlichen Modernisierungen bietet die Immobilie ein hohes Maß an Bestandssicherheit und stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieterrägen dar.

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Részletes felszereltség

- Drei-geschossige Massivbauweise
- Voll unterkellert
- 5 Garagen (Waschbetonfertiggaragen mit Stahlschwingtoren)
- Gaszentralheizung (Baujahr 2018) mit Flachheizkörpern
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Kunststofffenster, doppelt verglast (überwiegend 1978–1981, teilweise 2013 erneuert)
- Dach wärmgedämmt (ca. 1985) mit Betondachsteinen
- Fassade straßenseitig verputzt und beige-weiß gestrichen
- Rückfassade mit Eternitplatten
- Oberböden in Laminat und Fliesen
- Modernisierte Bäder (2001–2020, ein Bad älteren Baujahrs)
- Holztreppenhaus mit Strukturputz in gepflegtem Zustand
- Elektrik überwiegend aus den 1980er/1990er Jahren (tlw. mit FI)
- Hinterhof größtenteils gepflastert
- Vermieteter Gartenanteil mit altem Baumbestand

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2026.

Endenergiebedarf beträgt 129.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1896.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com