

Gelsenkirchen / Erle - Erle

Gepflegtes Siebenfamilienhaus mit sieben Garagen in belebter Lage

Codice oggetto: 25075024



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 497 m² • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 911 m²

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075024	Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Superficie netta	ca. 497 m²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	19	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	10	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	7	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1960		
Garage/Posto auto	7 x Garage		

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2031	Consumo finale di energia	129.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà



Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

La proprietà

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

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

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25075024 - 45891 Gelsenkirchen / Erle - Erle

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com