

Gelsenkirchen – Erle

# Freistehendes u. modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage - Erbpacht

????????? ??????????: 24075067



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 702 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075067	????? ???????	385.000 EUR
?????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	2		
????? ??????????????	1955	????? ????????????????	2020
?????? ???????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????? ?????????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????

???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	159.30 kWh/m²a
??????????????	21.11.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1955
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ?????????



???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ?????????



???????? ?????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ????????



???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ?????????





???????? ?????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ????????



???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ?????????



???????? ?????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

?? ?????????



??????? ???????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Gelsenkirchen**



Höchstnote für

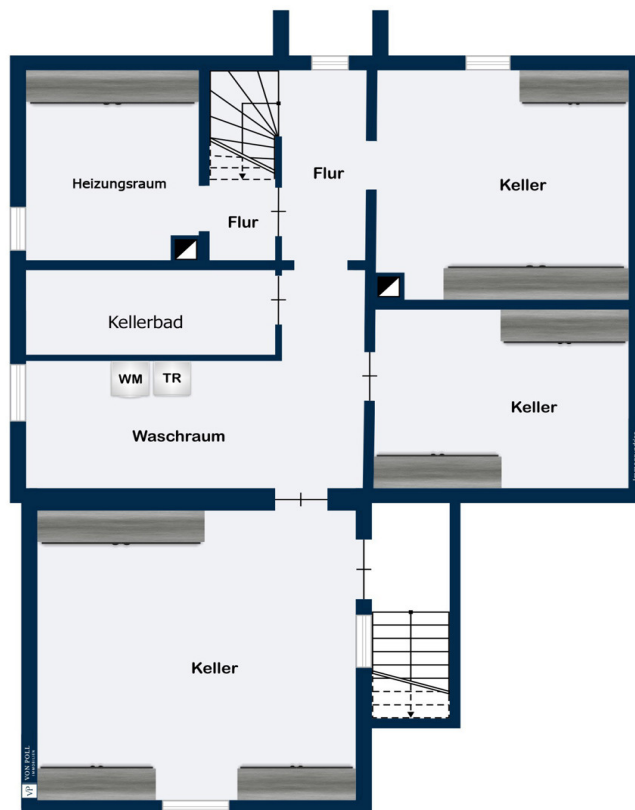
**von Poll Immobilien**

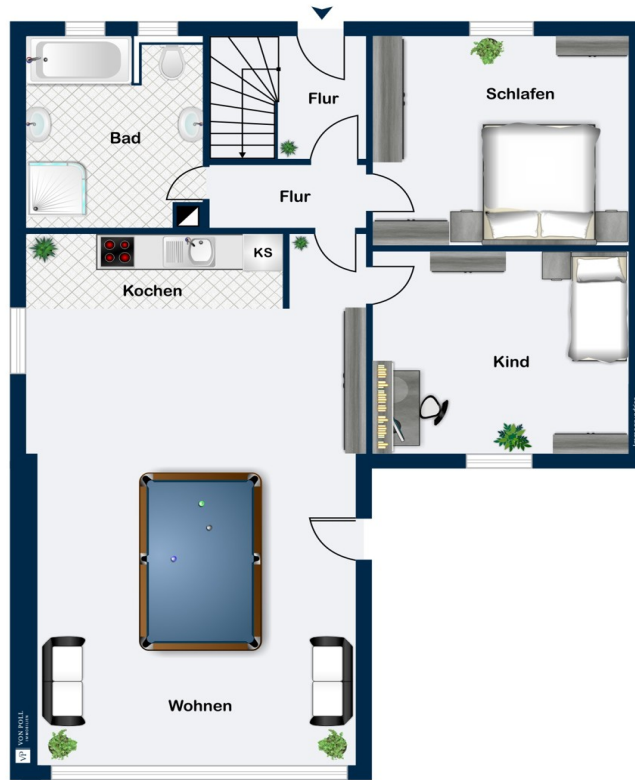
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

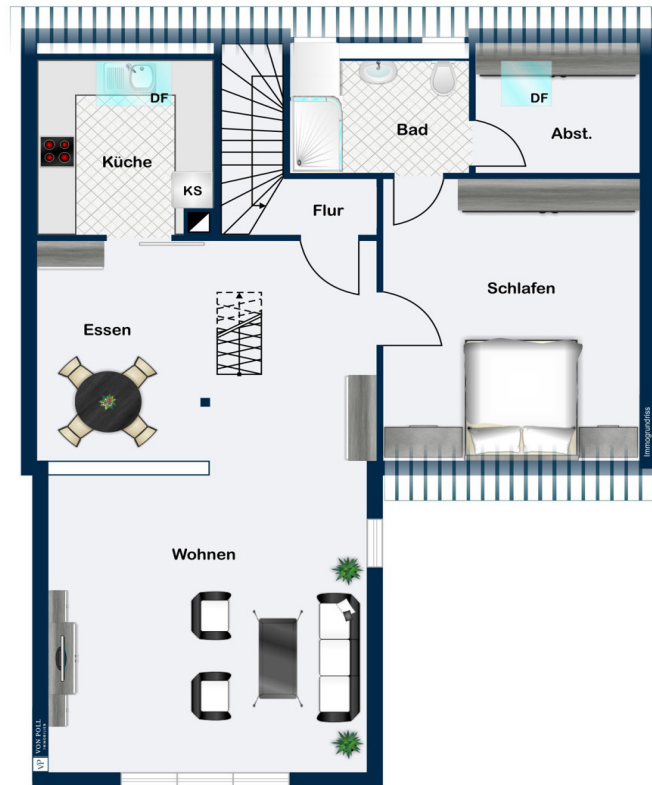
GÜLTIG BIS: 12/25

???????? ?????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????



??????? ???????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Das ursprünglich 1955 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bausubstanz und den gelungenen Umbau im Jahr 2000 zu einem großzügigen Einfamilienhaus. Dank kontinuierlicher Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach dem Auszug der aktuellen Eigentümer kurzfristig bezugsbereit. \*\*\* Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Ein- oder Zweifamilienhaus \*\*\* • Als Einfamilienhaus ideal für eine größere Familie, die großzügigen Raum sucht. • Als Zweifamilienhaus ist die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 80 m<sup>2</sup> ohne großen Aufwand möglich und bietet sich für Mehrgenerationenwohnen oder eine zusätzliche Vermietung an. \*\*\* Erbbaurecht \*\*\* Das Grundstück steht im Erbbaurecht, dessen Laufzeit bis zum Jahr 2049 festgelegt ist. Die aktuelle Erbpacht beträgt ca. 170 EUR jährlich! Erbbaurechtsgeber ist die Stadt Gelsenkirchen. Für eine etwaige Baufinanzierung ist seitens der Stadt als Erbbaurechtsgeber ein Eigenkapitalanteil von 30% erforderlich. Für umfassende Unterstützung und Beratung im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht sowie zur Finanzierung stehen Ihnen unsere Kolleginnen und Kollegen von Von Poll Finance gern zur Verfügung. ### Parkmöglichkeiten Das Angebot wird durch zwei Garagen und einen Stellplatz ergänzt, die sich unmittelbar neben dem Haus befinden. Dadurch stehen ausreichend Stellflächen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Dieses charmante und flexibel nutzbare Haus in ruhiger Lage bietet eine seltene Gelegenheit, ein neues Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten zu schaffen.

??????? ???????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Modernisierter Zustand

- Satteldach mit Tondachziegeln aus 2000
- Verputztes Wärmedämmverbundsystem
- Fassadenanstrich aus 2016
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (tlw. elektr. betr. Rollläden)
- Gaszentralheizung aus 2019
- Bodenbeläge in Echtholz und Fliesen
- Badezimmer im EG aus 2014
- Leitungen in 2000 überwiegend erneuert
- Elektroleitungen sowie Unterverteilung in 2000 erneuert

??????? ???????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Stadtteil Gelsenkirchen-Erle und bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und zentraler Lage. **\*\*Infrastruktur und Verkehrsanbindung:\*\*** - **\*\*Öffentliche Verkehrsmittel:\*\*** Die nahegelegene Stadtteileinkaufsstraße sowie die Straßenbahnlinie 301 und diverse Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese gewährleisten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und dem Stadtzentrum. - **\*\*Autobahnanbindung:\*\*** Die Autobahnen A2 und A42 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Ruhr. **\*\*Ärzte und Apotheken:\*\*** - **\*\*Ärzte:\*\*** In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Allgemeinmedizinern und Fachärzten. Aber auch Apotheken, Therapeuten und Rehasentren befinden sich in der Nähe und ermöglichen komfortablen Zugang zu medizinischen Leistungen. **\*\*Bildungseinrichtungen:\*\*** - **\*\*Grundschulen:\*\*** In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Grundschulen, die eine hochwertige Bildung für Kinder gewährleisten. - **\*\*Kindergärten:\*\*** Zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten bieten Betreuungsmöglichkeiten für die Kleinsten. **\*\*Einkaufsmöglichkeiten:\*\*** Die Stadtteileinkaufsstraße bietet eine Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. **\*\*Freizeitmöglichkeiten:\*\*** - **\*\*Veltins-Arena:\*\*** Die Heimspielstätte des FC Schalke 04 ist nicht nur für Fußballfans ein Highlight, sondern dient auch als Veranstaltungsort für Konzerte und Events. - **\*\*ZOOM Erlebniswelt:\*\*** Dieser moderne Zoo bietet auf über 30 Hektar eine "Weltreise an einem Tag" mit den Erlebniswelten Alaska, Afrika und Asien. - **\*\*Nordsternpark:\*\*** Ein weitläufiger Park mit Grünflächen, Spielplätzen und kulturellen Veranstaltungen, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. - **\*\*Wald und Wasser:\*\*** Für Wasserratten und Freunde vieler Wassersportarten bietet sich der Rhein-Herne-Kanal mit seinen unzähligen Möglichkeiten an. Insbesondere Ruderer kommen hier voll auf Ihre Kosten. Der nahe gelegene Yachthafen ist als Besuchermagnet zudem auch idealer Ausflugsort für ein gepflegtes Abendessen in einzigartigem Ambiente. **\*\*Anbindung an die Metropolregion Ruhr:\*\*** Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Städte wie Essen, Dortmund und Bochum schnell erreichbar, was vielfältige berufliche und kulturelle Möglichkeiten eröffnet. Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage und umfassender Infrastruktur macht die Immobilie besonders attraktiv.

??????? ???????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 159.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24075067 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)