Gelsenkirchen – Erle

Wohnensemble mit Charme und Substanz – gepflegte Kapitalanlage in Gelsenkirchen-Erle

VP azonosító: 25075015

VÉTELÁR: 1.360.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 871 m² • **SZOBÁK:** 32 • **FÖLDTERÜLET:** 668 m²

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Áttekintés

VP azonosító	25075015
Hasznos lakótér	ca. 871 m²
Tet? formája	Csonka kontytet?
Szobák	32
Hálószobák	18
FÜRD?SZOBÁK	13
ÉPÍTÉS ÉVE	1917

Vételár	1.360.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	110.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1917

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

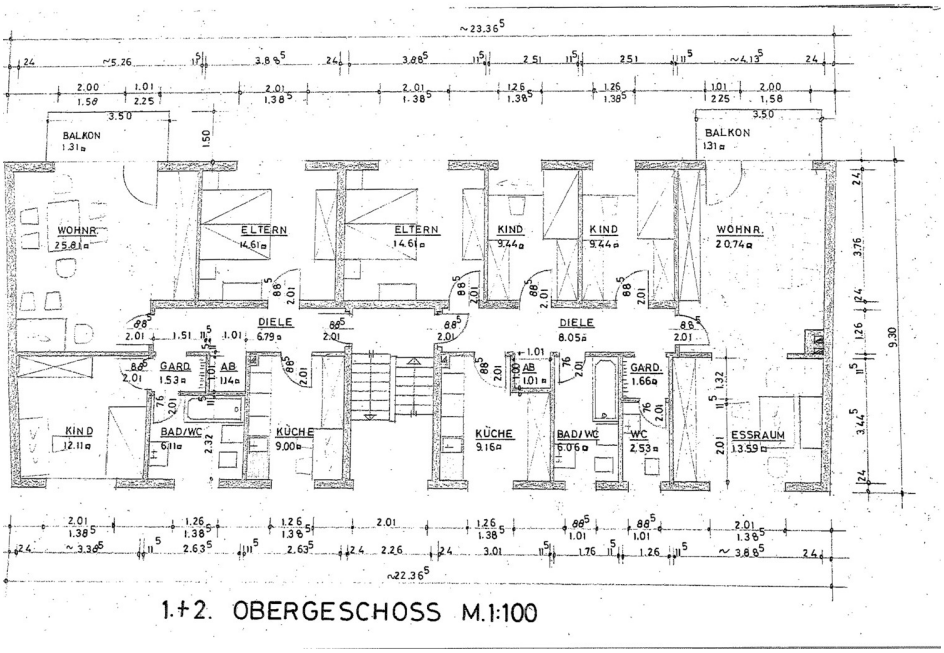
Az ingatlan

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az ingatlan

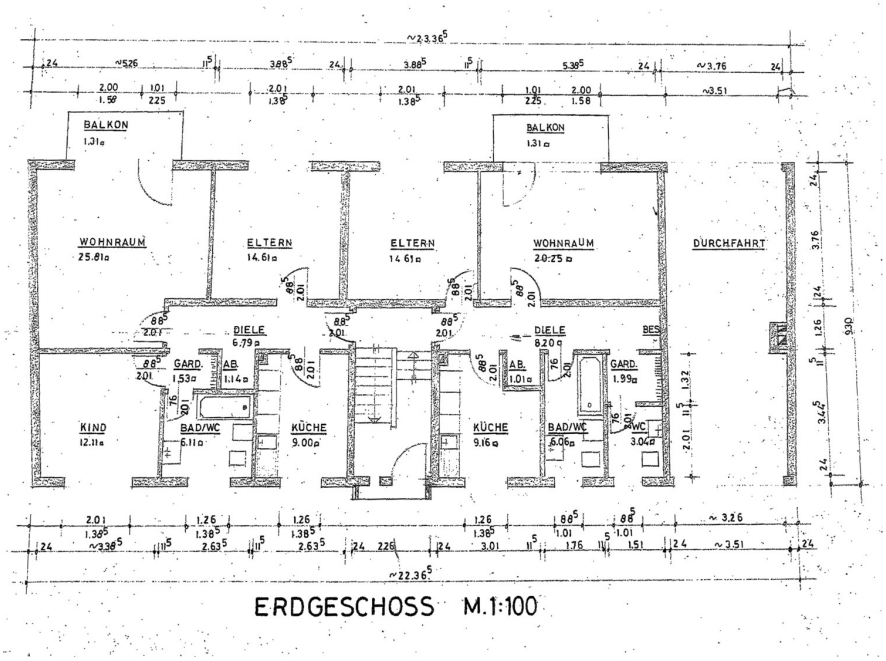
VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az ingatlan

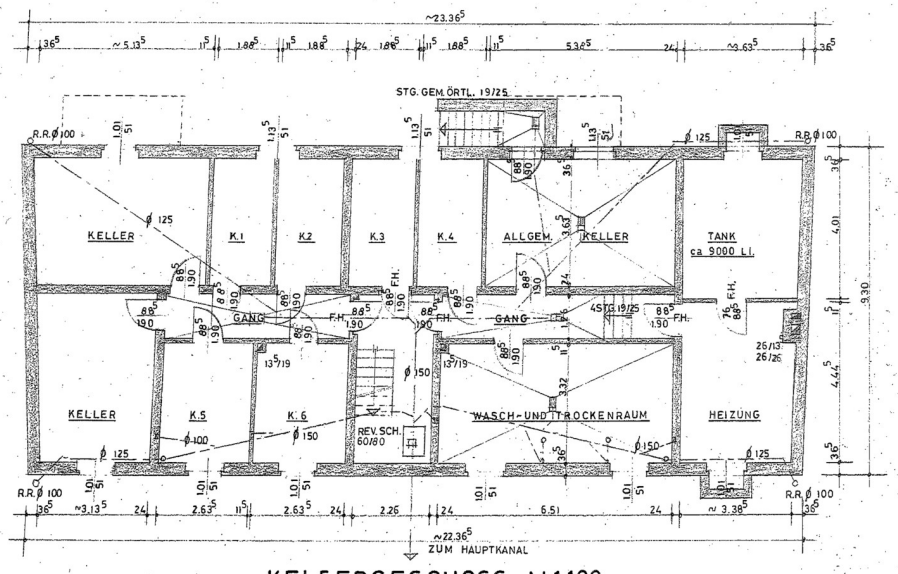


VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az ingatlan



ERDGESCHOSS M.1:100



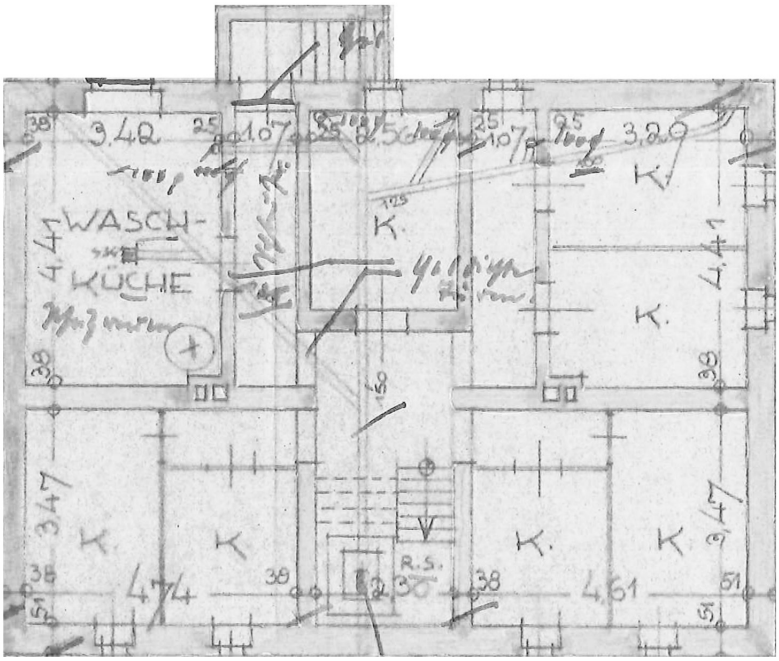
KELLERGESCHOSS M.1:100

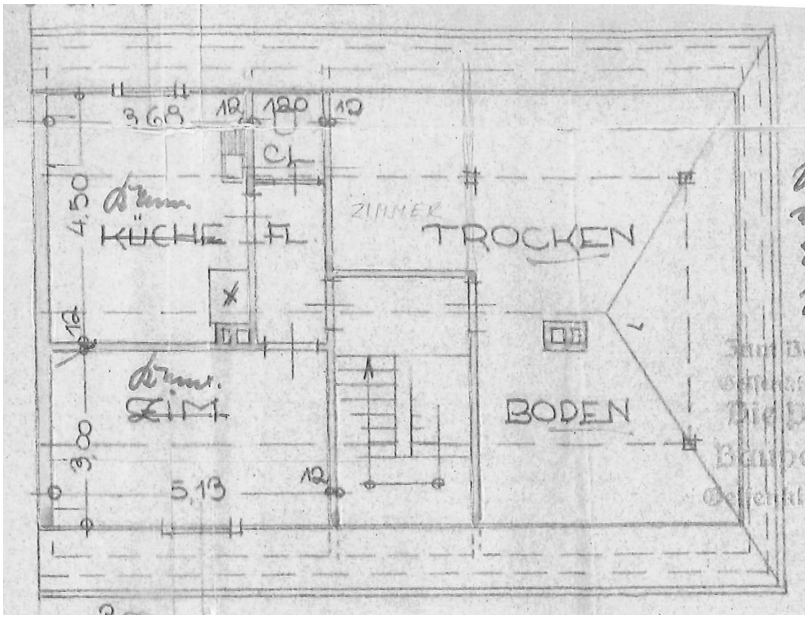
VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

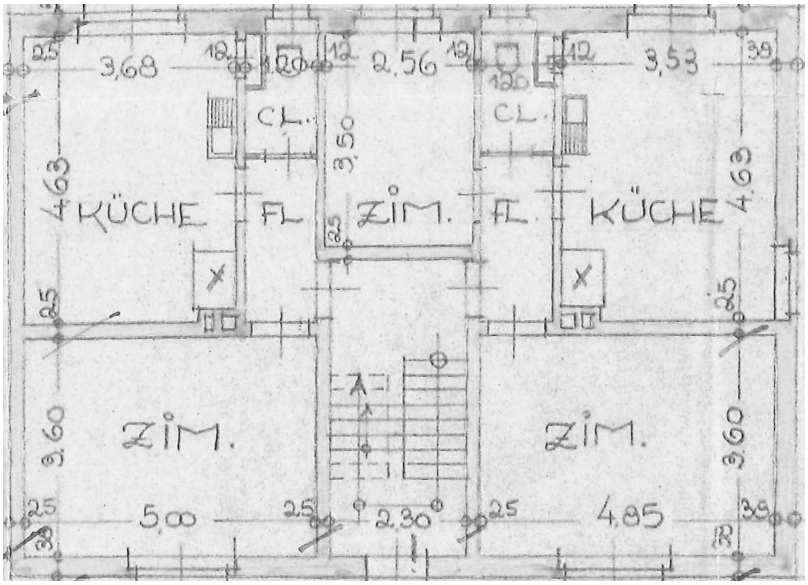
Az ingatlan

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus-Ensemble in ruhiger und gefragter Wohnlage von Gelsenkirchen-Erle. Die Liegenschaft umfasst zwei voll unterkellerte Wohngebäude – verbunden durch einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof mit Tordurchfahrt. Das Gebäude 1 wurde ca. 1917 errichtet und begeistert durch klassischen Altbaucharme. Haus 2, erbaut im Jahr 1971, ergänzt das Ensemble mit solider Nachkriegsarchitektur. Beide Häuser wurden bereits umfangreich renoviert und befinden sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Dazu zählen u.a. erneuerte Dächer, frisch gestrichene Fassaden, isolierverglaste Kunststofffenster, eine Gaszentralheizung sowie eine überwiegend erneuerte Elektroinstallation. Die Wohnungen sind funktional geschnitten, überwiegend vermietet und zeichnen sich durch eine stabile Mieterstruktur aus. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 871?m². Ertragsstark mit Entwicklungspotenzial Die aktuelle Jahresnettokaltmiete (IST) beträgt ca. 58.700?EUR. Bei Wiedervermietung der derzeit leerstehenden Dachgeschosswohnung in der Frankampstraße 186 (ca. 35?m²) ist mit einem zusätzlichen Ertrag von rund 3.500?EUR jährlich zu rechnen. Daraus ergibt sich eine SOLL-Miete von ca. 62.200?EUR jährlich bei Vollvermietung. Langfristig erscheint eine Mietanpassung auf durchschnittlich 6,50?EUR/m² realistisch. Daraus ergibt sich ein theoretisches Mietpotenzial von rund 68.000?EUR jährlich – ein attraktives Entwicklungsszenario für vorausschauende Kapitalanleger. Ihre Highlights auf einen Blick • Zwei voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser • Ca. 871?m² Wohnfläche verteilt auf 10 Wohneinheiten • Altbau von 1917 kombiniert mit Baujahr 1971 • Umfangreiche Renovierung beider Gebäude • Erneuerte Dächer, Fassaden, Fenster und Heizungen • Überwiegend erneuerte Elektrik • Innenhof mit Tordurchfahrt • Ruhige, beliebte Wohnlage in Gelsenkirchen-Erle • IST-Miete: ca. 58.700?EUR p.a. • SOLL-Miete bei Vollvermietung: ca. 62.200?EUR p.a. • Mietpotenzial bei Ø 6,50?EUR/m²: ca. 68.000?EUR p.a. Ihr Investment mit Zukunft Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage.

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Részletes felszereltség

- Massive Bauweise
- Voll unterkellert
- Erneuerte Dacheindeckung
- Frisch gestrichene Fassaden
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Funktionale Wohnungsgrundrisse
- Tageslichtbäder (teilweise mit Badewanne oder Dusche)
- Gepflegte Treppenhäuser
- Teilweise modernisierte Wohneinheiten
- Gemeinschaftlich genutzter Innenhof mit Tordurchfahrt
- Öffentliche Stellplätze vor dem Haus
- Gute infrastrukturelle Anbindung

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Minden a helyszínr?l

Lagebeschreibung – Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung in Gelsenkirchen-Erle Das angebotene Mehrfamilienhaus-Ensemble befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße unweit der Cranger Straße am nördlichen Rand des beliebten Stadtteils Gelsenkirchen-Erle. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Nachbarschaft mit mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie charmanten Ein- und Zweifamilienhäusern in den angrenzenden Straßen. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnverbindungen entlang der Cranger Straße als sehr gut zu bezeichnen. In wenigen Minuten erreichen Sie zudem die Autobahnanschlüsse der A2 und A42, wodurch eine zügige Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet und darüber hinaus gegeben ist. Für den täglichen Bedarf ist der Stadtteil Erle hervorragend aufgestellt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Das nahegelegene Ortsteilzentrum von Erle bietet darüber hinaus eine gewachsene Infrastruktur mit hoher Aufenthaltsqualität. Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage einen ausgezeichneten Ausgangspunkt: Das Schloss Berge mit seinen weitläufigen Parkanlagen, die Veltins-Arena, die Innenstadt von Buer sowie der überregional bekannte ZOOM Erlebniswelt Zoo sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – teils auch fußläufig. Fazit: Eine ruhige und zugleich gut angebundene Wohnlage, die sich sowohl für Mieter als auch Kapitalanleger durch ihre Kombination aus Infrastruktur, Erreichbarkeit und Freizeitwert auszeichnet.

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1917. 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.

VP azonosító: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com