

Gelsenkirchen – Erle

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

CODICE OGGETTO: 25075015



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.109 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 871 m<sup>2</sup> • VANI: 32 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 668 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25075015
Superficie netta	ca. 871 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	32
Camere da letto	18
Bagni	13
Anno di costruzione	1917

Prezzo d'acquisto	1.360.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1917

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La proprietà



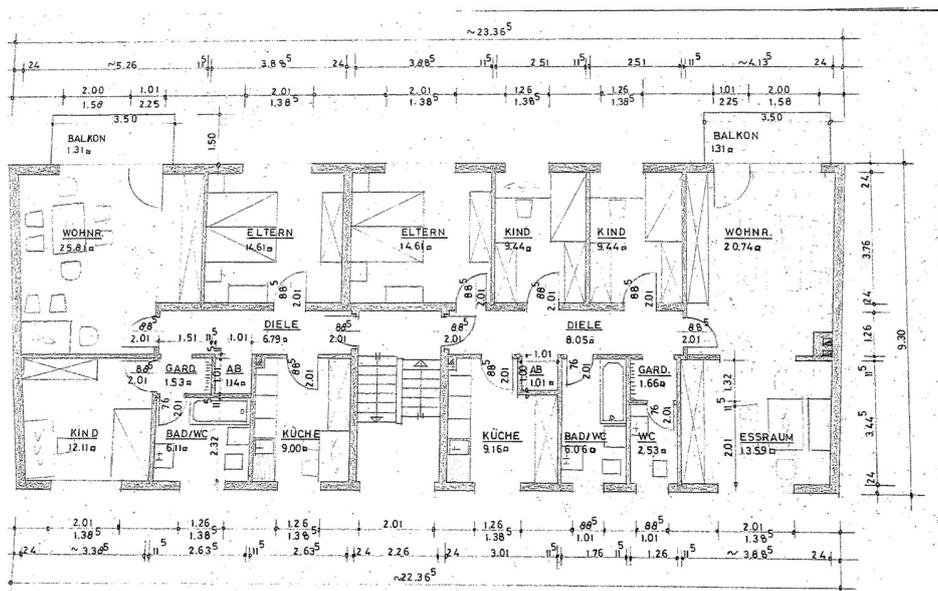
CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

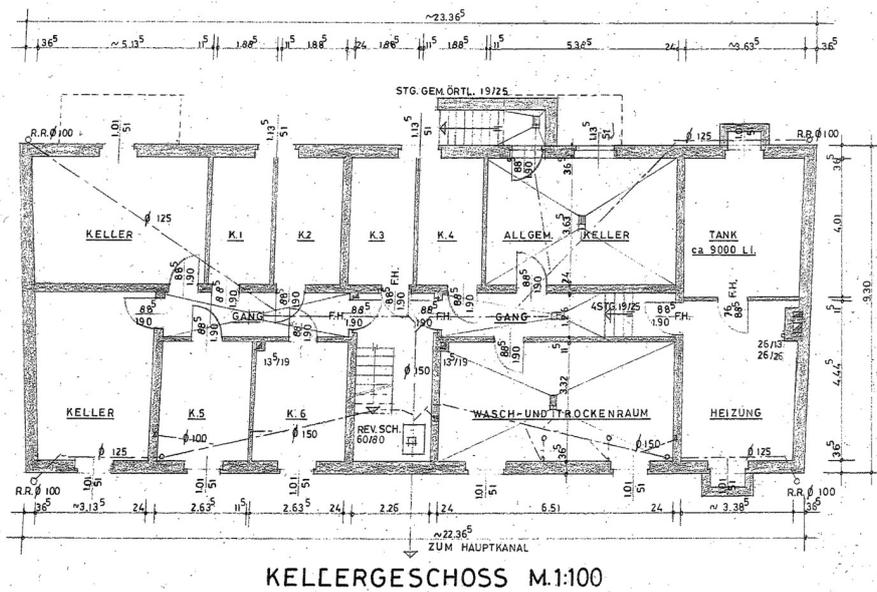
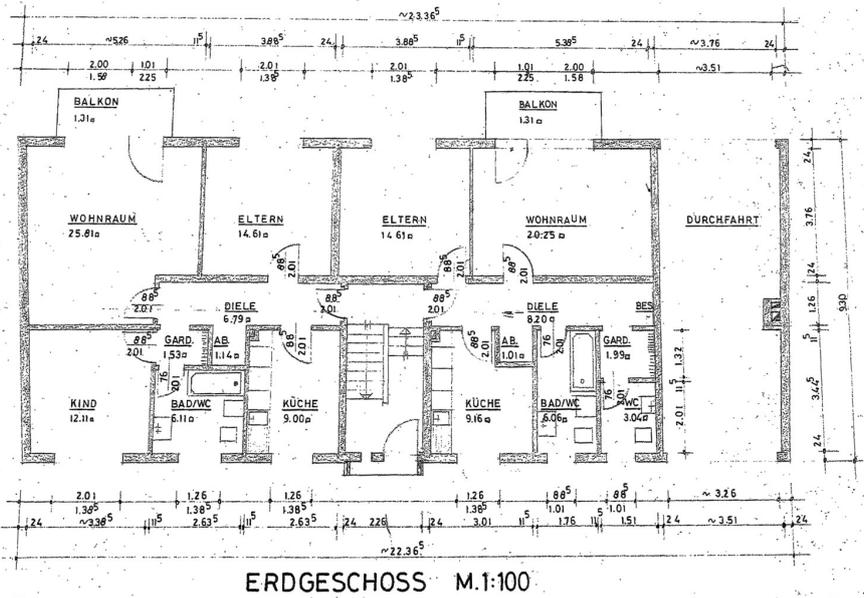
# La proprietà



1.+2. OBERGESCHOSS M.1:100

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# La proprietà



CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La proprietà



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.

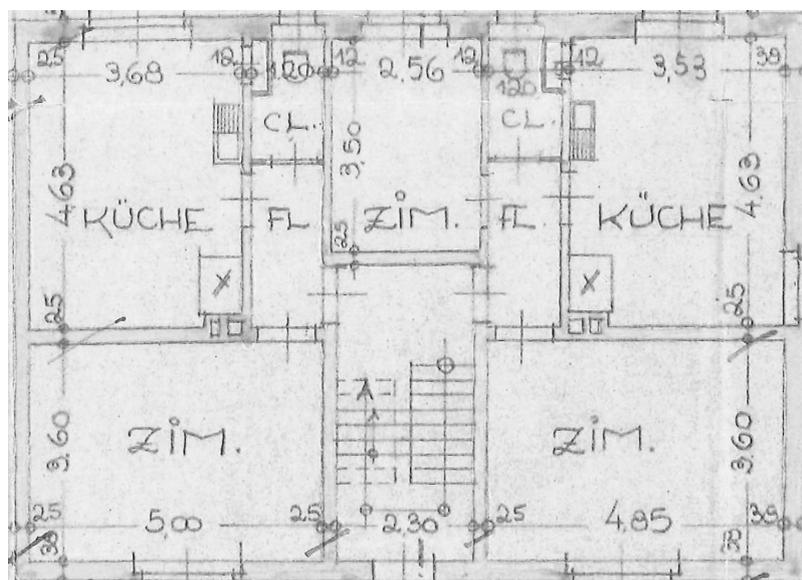
T.: 0209 - 94 76 858 0

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





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Una prima impressione

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 Kunststoffenster, 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?m<sup>2</sup>. Ertragsstark mit Entwicklungspotenzial Die aktuelle Jahresnettokaltmiete (IST) beträgt ca. 58.700?EUR. Bei Wiedervermietung der derzeit leerstehenden Dachgeschosswohnung in der Frankampstraße 186 (ca. 35?m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>: 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.

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Partner di contatto

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

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)