

Gelsenkirchen / Erle – Erle

# Junges 11-Familienhaus mit 16 Garagen - voll vermietet

CODE DU BIEN: 25075021



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

PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 811 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 35 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.236 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## En un coup d'œil

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25075021                       |
| Surface habitable      | ca. 811 m²                     |
| Type de toiture        | à deux versants                |
| Pièces                 | 35                             |
| Chambres à coucher     | 17                             |
| Salles de bains        | 11                             |
| Année de construction  | 1997                           |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 16 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.300.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.11.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 81.70 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                                        |

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## La propriété

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](mailto: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

**CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle**

## Une première impression

Diese gepflegte Wohnimmobilie aus dem Baujahr 1997 umfasst 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 64 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand, verfügt über ein gepflegtes Treppenhaus, einen trockenen Keller sowie eine 2020 erneuerte Gaszentralheizung. Die Dachterrasse einer der Dachgeschosswohnungen wurde erst kürzlich vollständig überholt. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet.

Die aktuelle Nettokaltmiete beläuft sich auf rund 60.000 EUR p.a., mit einem realistischen Steigerungspotenzial auf bis zu 84.000 EUR p.a.. Der derzeitige Mietzins liegt bei etwa 5,36 EUR/m<sup>2</sup> und bietet damit erheblichen Anpassungsspielraum – gemäß Mietspiegel sind ca. 7,40 EUR/m<sup>2</sup> möglich, bei Neuvermietungen auch darüber hinaus.

Zum Objekt gehören zudem 16 Garagen und 2 Stellplätze, von denen nur ein Teil vermietet ist. Eine vollständige Vermietung eröffnet zusätzliches Cash-Flow-Potenzial. Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen Spielplatz sowie einen ordentlichen Müllabstellplatz auf dem Grundstück.

Das Grundstück steht im Eigentum (kein Erbbaurecht). Im Grundbuch sind – abgesehen von üblichen Geh-, Fahr- und Wegerechten – keine belastenden Eintragungen vermerkt. Es bestehen lediglich eine Abstandsflächenbaulast sowie eine Vereinigungsbaulast. Sämtliche Erschließungsbeiträge sind bezahlt.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit stabiler Ertragssituation und gleichzeitig enormem Wertsteigerungspotenzial durch Mieterhöhungen sowie die volle Auslastung der Garagen.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Immobilienberater gern zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## Détails des commodités

### Moderne Ausstattung

- Gedämmtes Satteldach mit Betondachsteinen (braun)
- Aufwendige Dachgauben für die DG-Wohnungen
- Großzügige Dachterrassen (1 x erneuert in 2025)
- 2-fach-verglaste Alu-Fenster mit Rollläden
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Glattputz
- Moderne Haustür und Treppenhaus
- Trockene Kellerräume
- Erneuerte Gaszentralheizung (2020) sowie Flachheizkörper in den Wohnungen
- Teilweise Gäste-WC (außer in den mittleren Wohnungen)
- Balkone und Dachterrassen (außer in den mittleren Wohnungen)
- 16 Einzelgaragen und 2 Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Stadtteil von Gelsenkirchen, in attraktiver Lage am Rande des Naherholungsgebietes Schloss Berge. Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist dadurch von der direkten Verkehrsbelastung gut geschützt. So vereint es ruhiges Wohnen mit einer zentralen Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde das neue Finanzamt errichtet, was den Standort zusätzlich aufwertet. Die Umgebung bietet sowohl städtische Infrastruktur als auch schnelle Erholung im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A2 ist eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Ruhrgebiets und darüber hinaus gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig verfügbar.

Das großzügige Grundstück verfügt über eine Hinterhofsituation mit geschütztem Charakter. Zum Anwesen gehören insgesamt 16 Garagen sowie 2 zusätzliche Stellplätze, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger einen besonderen Mehrwert darstellen.

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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