Gelsenkirchen – Erle

Solide Kapitalanlage: Voll vermietetes 7-Familienhaus mit genehmigter Dachgeschosswohnung

Número da propriedade: 25075014

PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • **ÁREA:** ca. 403,16 m² • **QUARTOS:** 18 • **ÁREA DO TERRENO:** 318 m²

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Numa vista geral

Número da propriedade	25075014
Área	ca. 403,16 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	18
Quartos	11
Casas de banho	7
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	520.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	23.08.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	270.70 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

O imóvel

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

O imóvel

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

O imóvel

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

O imóvel

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.

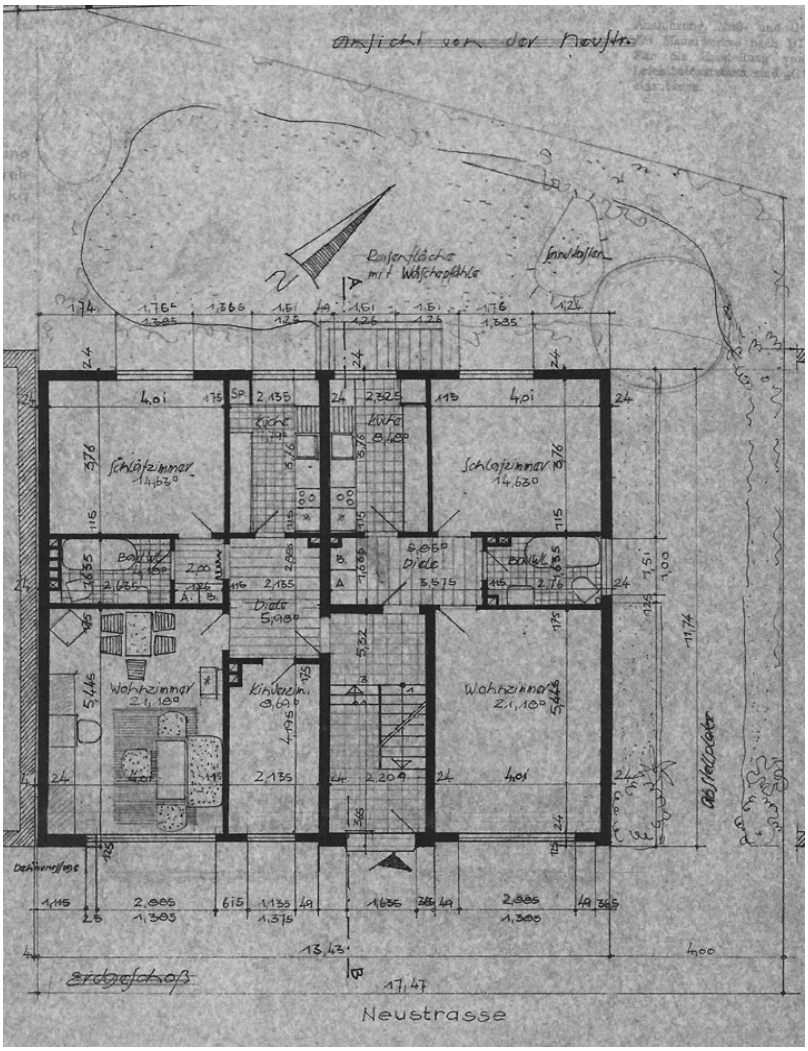
T.: 0209 - 94 76 858 0

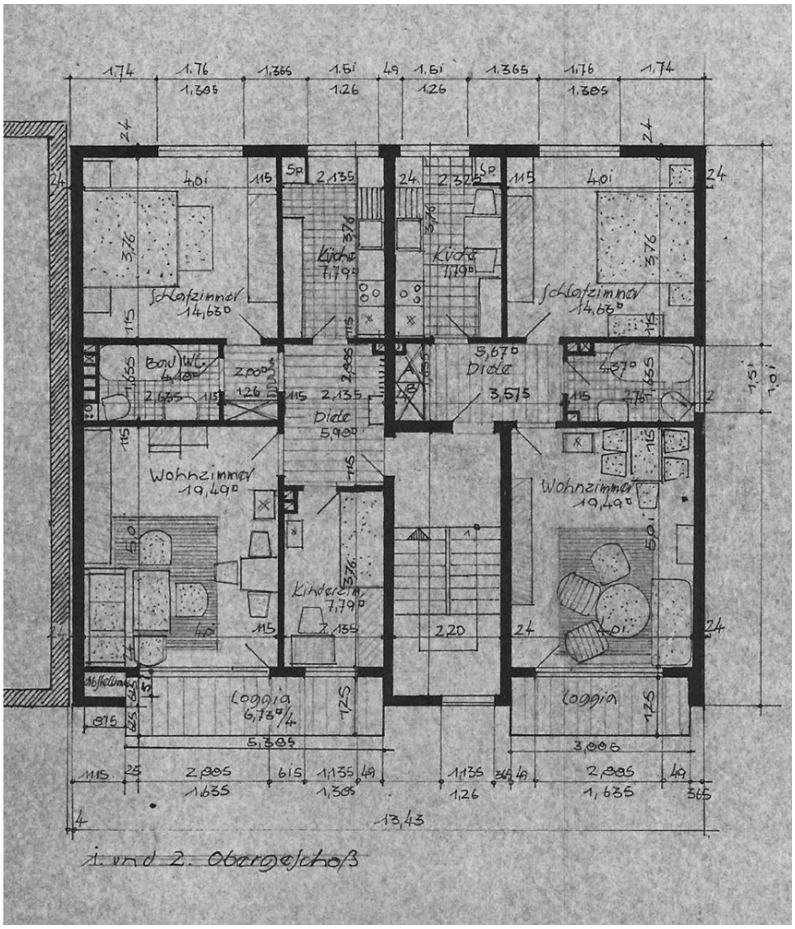
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

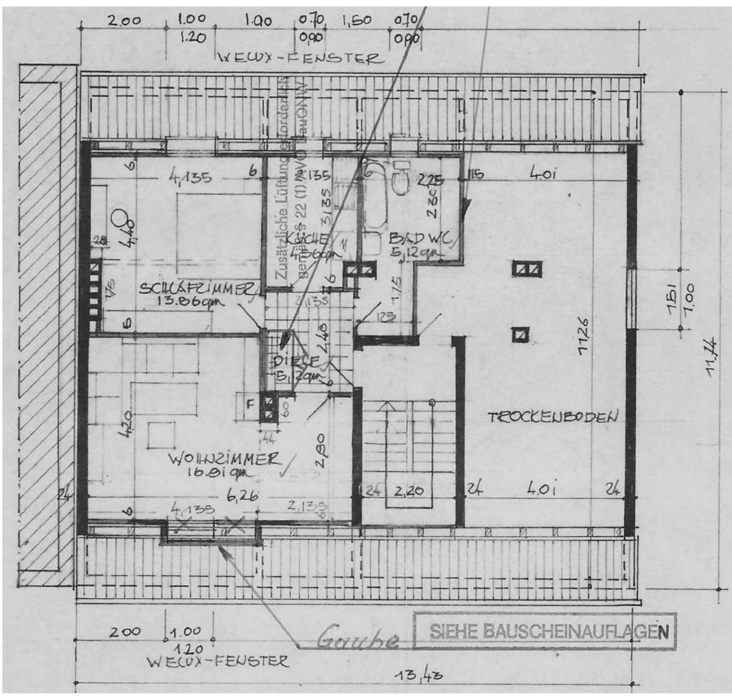
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

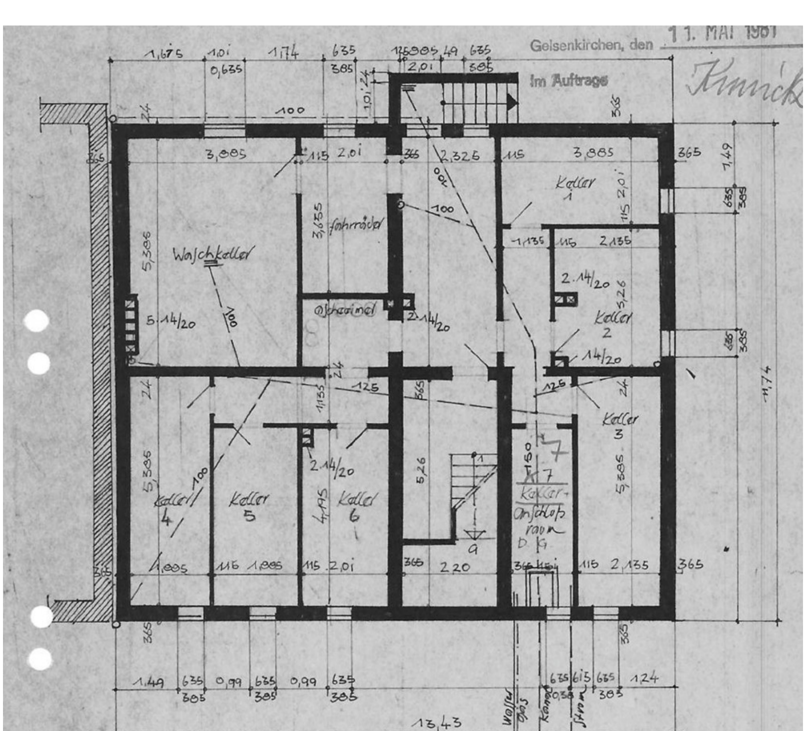
Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Plantas dos pisos




Küche
Schlafzimmer
Diele
Wohnzimmer
Kinderzim.
Loggia
1. und 2. Obergeschoß





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Uma primeira impressão

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage des beliebten Stadtteils Gelsenkirchen-Erle. Das Wohngebäude wurde ca. 1959 in massiver Bauweise errichtet und regelmäßig instand gehalten. Das ca. 318?m² große Kaufgrundstück ist als Eckgrundstück in nordwestlicher Ausrichtung angelegt und bietet einen charmanten Rahmen für die Bebauung. ***Genehmigte Dachgeschosswohnung – Ausbaupotenzial gesichert*** Die Immobilie umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 45?m² und 65?m². Die Wohnungen sind gut vermietbar, funktional geschnitten und bis auf das Erdgeschoss links voll vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist bereits genehmigt und stellt ein wertvolles Ausbaupotenzial dar – ideal zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie. ***Jahresnettokaltmiete bei ca. 27.500,-- EUR mit 5,50 EUR je m²*** Zusätzlich gehört eine kleine Einzelgarage zum Objekt, die derzeit als Abstellraum genutzt und separat an eine der Mietparteien vermietet wird. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen Ihnen unsere Immobilienberater gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage.

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Detalhes do equipamento

Normale Ausstattung / tlw. modernisiert
• Klinkerfassade
• Satteldach mit Tonziegeln (älter, aber dicht)
• 2-fach-verglaste Kunststofffenster
• Betontreppenhaus (sehr gepflegt)
• Bäder neu
• Gasthermen erneuert
• Sanierte Südbalkone im 1. u. 2. Obergeschoss
• Garagenzufahrt erneuert
• Teilweise Wohnungen nach Auszug renoviert

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Tudo sobre a localização

Gelsenkirchen-Erle Das Mehrfamilienhaus liegt in einer von der Cranger Straße abgehenden, ruhigen Seitenstraße am nördlichen Rand des beliebten Stadtteils Erle. Die nähere Umgebung ist geprägt durch mehrgeschossige Wohngebäude in gepflegtem Zustand sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in den Seitenstraßen. Auf der Straße gibt es öffentliche Stellplätze, der Anschluss an den öffentlichen-Personennahverkehr ist durch diverse Bushaltestellen und auch das Straßenbahnnetz der Cranger Straße als gut zu bezeichnen. Ebenso gut ist die Anbindung das bundesweite Autobahnnetz: die Anschlüsse an die BAB A2 sowie die A42 befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung. Erledigungen des alltäglichen Bedarfs sind im Ortsteilzentrum Erle gut machbar, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Auch als Ausgangspunkt für eine abwechslungsreiche Freizeit ist die Lage sehr gut geeignet. So erreichen Sie das bekannte Schloss Berge mit seinen einladenden Parklandschaften, die Arena auf Schalke und die Buer'sche Innenstadt zuFuß oder per Auto sehr schnell. Wenige Minuten weiter wartet der überregional bekannte Zoo Zoom auf Ihren Besuch.

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número da propriedade: 25075014 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Noy

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com