

Gelsenkirchen / Erle – Erle

Junges 11-Familienhaus mit 16 Garagen - voll vermietet

???????? ??????????: 25075021



www.von-poll.de

???? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 811 m² • ??????: 35 • ?????? ????: 1.236 m²

??????? ???????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

???????? ?????????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ??? ??????

???????? ?????????	25075021	???? ?????	1.300.000 EUR
????????	ca. 811 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	35		MwSt.) des
?????????? ??	17		beurkundeten
????????		???? ?????????	Kaufpreises
????????	11		
???? ?????????	1997	????????	2025
????? ?????????	2 x ?????????	????????	??????
	????? ??????????,	????????	????????, WC
	16 x ?????		????????, ?????

???????? ?????????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	81.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.11.2031	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – 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

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

??????? ???????? : 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

Diese gepflegte Wohnimmobilie aus dem Baujahr 1997 umfasst 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 64 m² und 80 m². 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/m² und bietet damit erheblichen Anpassungsspielraum – gemäß Mietspiegel sind ca. 7,40 EUR/m² 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.

??????? ???????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

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

??????? ???????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

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.

??????? ?????????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.11.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 81.70 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25075021 - 45891 Gelsenkirchen / Erle – Erle

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

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

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com