

Gelsenkirchen – Erle

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

CODE DU BIEN: 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)

PRIX D'ACHAT: 1.360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 871 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 32 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 668 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

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

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075015	Prix d'achat	1.360.000 EUR
Surface habitable	ca. 871 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	32	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	18	Technique de construction	massif
Salles de bains	13	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1917		

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	130.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propriété



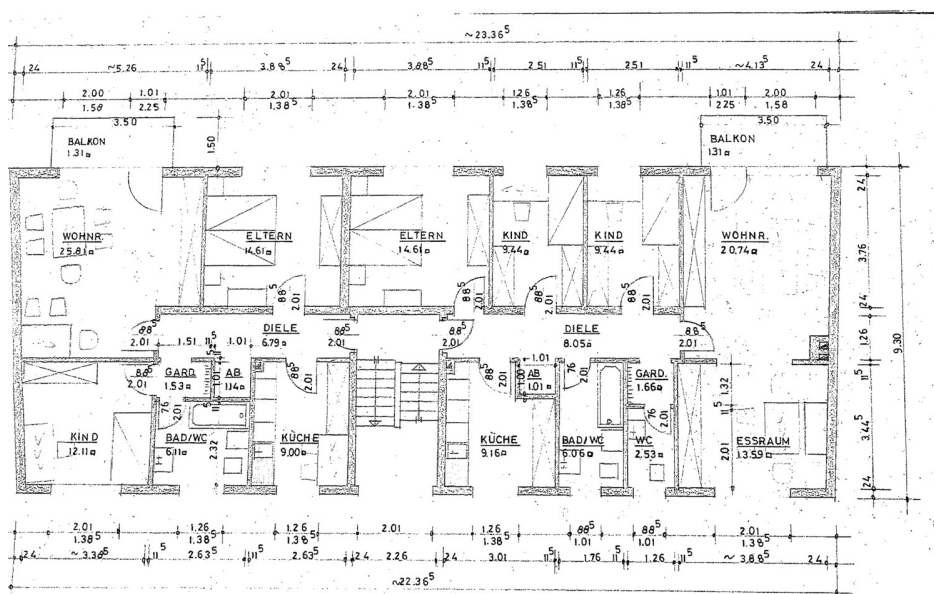
CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

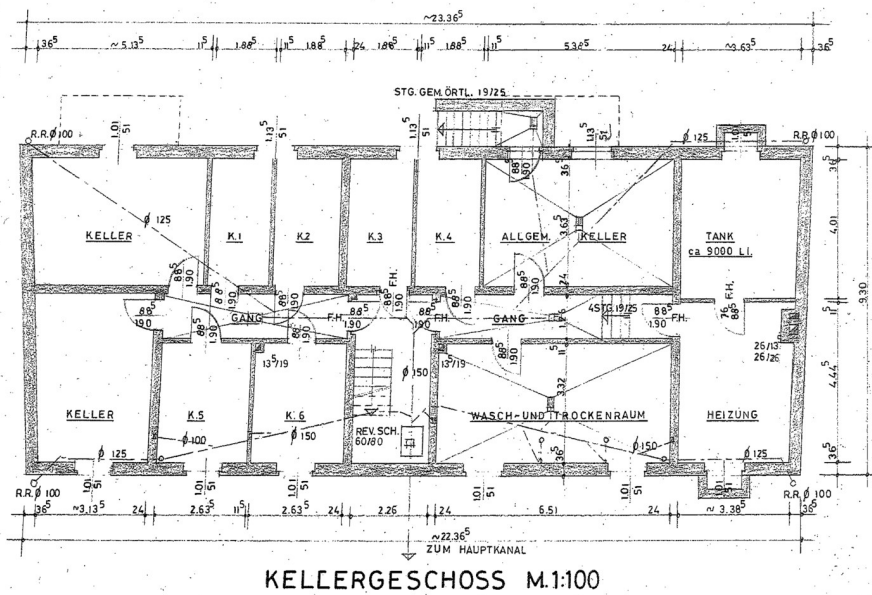
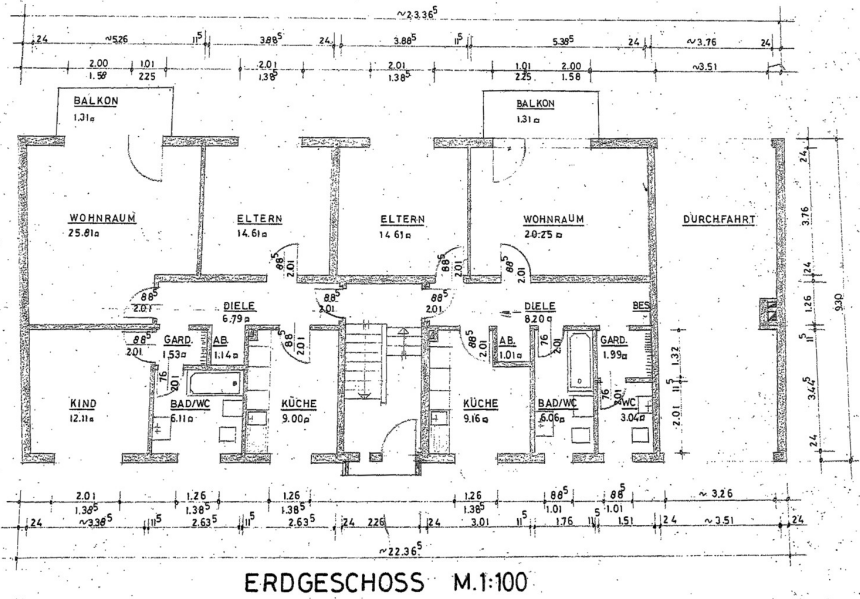
# La propriété



1.+2. OBERGESCHOSS M.1:100

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

# La propriété





CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – 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.

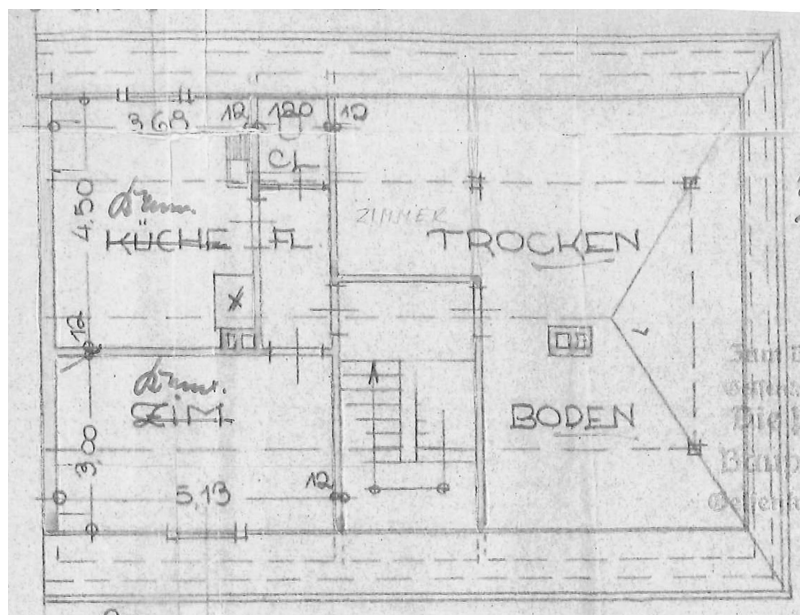
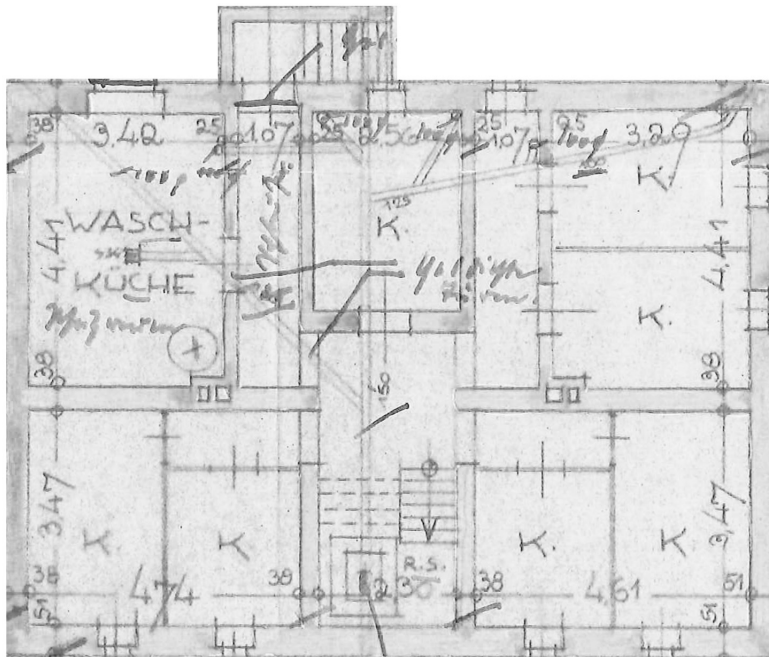
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

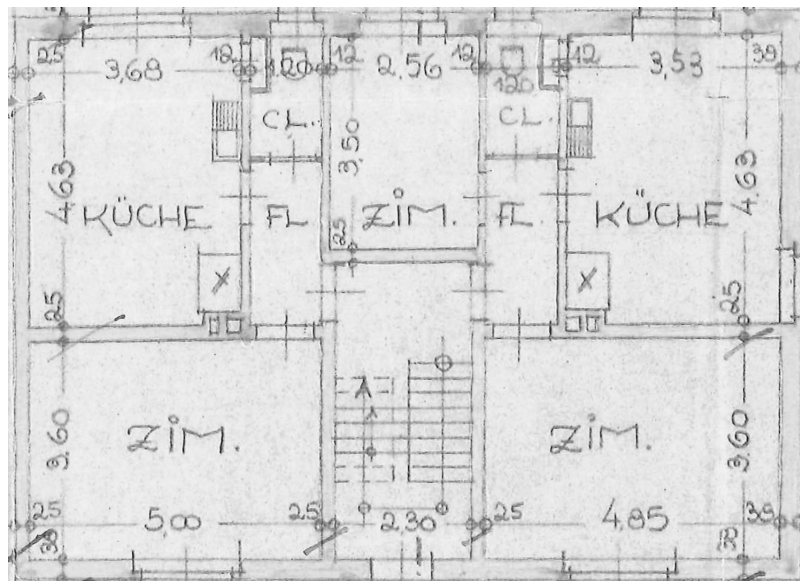
T.: 0209 - 94 76 858 0

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

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25075015 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

## Contact

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

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)