

**Bottrop - Boy**

# Attraktive Kapitalanlage: Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit 34.000 EUR Jahresnettokaltmiete

**Objektnummer: 26075010**



**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 405 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 211 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy

## Auf einen Blick

Objektnummer	26075010	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 405 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	16		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1961	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Elektro</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.06.2036</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>176.30 kWh/m²a</b>
<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1961</b>

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Bottrop-Boy und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einem ausgewogenen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe. Das Objekt umfasst zwei vermietete Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – einen Friseursalon und eine Schneiderei – sowie sechs Wohneinheiten in den Obergeschossen.

**\*\*\*Kaufpreisfaktor: 13,2-fache Jahresnettokaltmiete\*\*\***

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 405 m<sup>2</sup>. Die sechs Wohnungen verfügen über klassische und gut vermietbare 2-Zimmer-Grundrisse mit Küche, Diele und Bad. Die Wohnungen in Erd- und Obergeschoss bieten jeweils ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die beiden Dachgeschosswohnungen aufgrund der Dachschrägen jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen. Vier Wohnungen verfügen über Balkone zur Straßenseite.

Die Gewerbefläche beträgt insgesamt ca. 97 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist ca. 211 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen kleinen Hinterhof. Stellplätze oder Garagen sind nicht vorhanden.

Das voll unterkellerte Gebäude präsentiert sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Der Keller ist trocken. Die Putzfassade, Kunststofffenster aus den 1980er Jahren, Gauben im Dachgeschoss sowie die Dacheindeckung mit Betondachsteinen unterstreichen den soliden Charakter der Immobilie. Die Beheizung erfolgt über Elektro-Flachheizkörper in den jeweiligen Einheiten.

Mit einem Kaufpreisfaktor von lediglich 13,2 bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Gelegenheit für Investoren, die auf nachhaltige Mieterträge und eine solide Bestandsimmobilie in Bottrop-Boy setzen.

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

## **Ausstattung und Details**

### **Normale Ausstattung**

- **Satteldach aus dem Baujahr**
- **Putzfassade**
- **2-fach-verglaste Kunststofffenster**
- **Elektro-Flachheizkörper**
- **4 Balkone**
- **Beton-Treppenhaus**
- **Laminat- und Fliesenböden**
- **zeitlose Bäder**
-

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

## **Alles zum Standort**

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich im Bottroper Stadtteil Boy, einem gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohnstandort im Norden der Stadt. Der Stadtteil erfreut sich aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, der umfassenden Nahversorgung und seines ausgewogenen Wohnumfeldes großer Beliebtheit bei Mietern unterschiedlichster Altersgruppen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen tragen zusätzlich zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Stadtteil Boy verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Anschluss an das regionale Schienennetz und bietet darüber hinaus eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Autobahnen A2, A31 und A42 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten Essen, Oberhausen, Gladbeck und Gelsenkirchen sowie in die übrigen Regionen des Ruhrgebiets.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt der Standort. Zahlreiche Grünflächen, Sportanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung. Der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Tetraeder auf der Halde Beckstraße sowie verschiedene Rad- und Wanderwege bieten attraktive Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Insgesamt verbindet der Stadtteil Boy eine sehr gute Infrastruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einem gewachsenen Wohnumfeld. Damit bietet die Lage beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger einen attraktiven Immobilienstandort dar.

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26075010 - 46240 Bottrop - Boy**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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