

**Bottrop - Lehmkuhle**

# Nachhaltige Kapitalanlage: Wohnensemble mit 12 Einheiten und Garagen

**CODE DU BIEN: 26075011**



**PRIX D'ACHAT: 1.410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 939 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 36 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.203 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

- 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: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26075011</b>
Surface habitable	<b>ca. 939 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>36</b>
Chambres à coucher	<b>24</b>
Salles de bains	<b>12</b>
Année de construction	<b>1965</b>
Place de stationnement	<b>9 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>1.410.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>138.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.12.2035</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1966</b>

CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle

## La propriété



CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

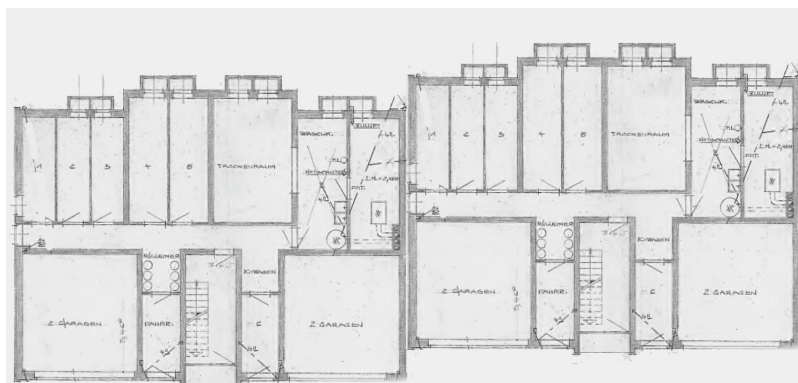
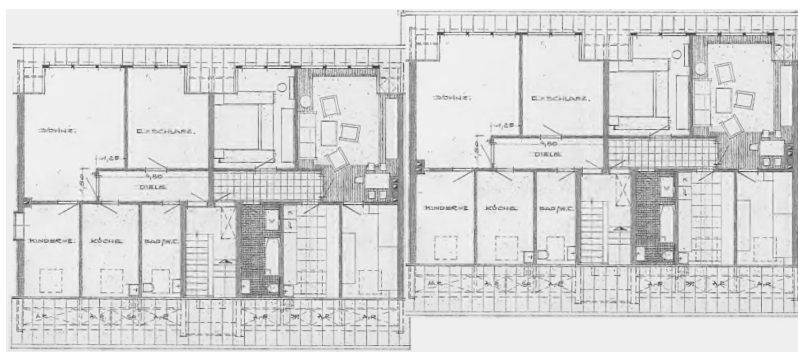
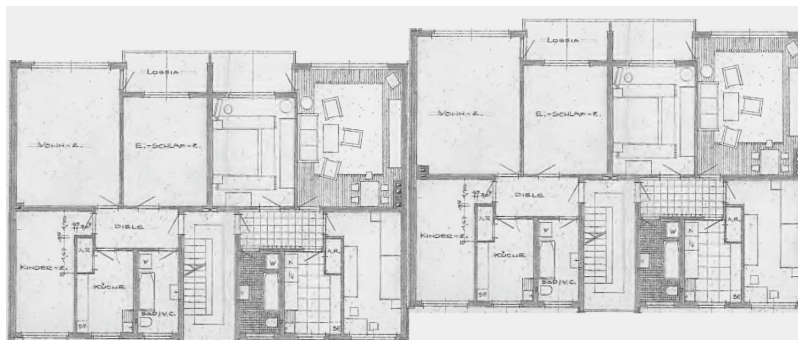
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle

## 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: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## Une première impression

Zum Verkauf stehen zwei baugleiche und gepflegte Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Bottrop-Lehmkuhle. Die Immobilien wurden in den 1960er-Jahren errichtet und überzeugen durch ihre solide Bauweise, funktionale Grundrissgestaltung sowie ein attraktives Mietsteigerungspotenzial.

Beide Gebäude sind voll unterkellert und verfügen zusammen über neun integrierte Garagen. Durch das erhöhte Kellerniveau können die Garagen ebenerdig angefahren werden – ein komfortabler und bei Mietern gefragter Vorteil. Die Wohnungen sind nach dem bewährten Zweispänner-Prinzip angeordnet, sodass sich auf jeder Etage jeweils zwei Wohneinheiten befinden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 939 m<sup>2</sup>. Nahezu alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen; lediglich die Dachgeschosswohnungen bilden hiervon eine Ausnahme. Die Erdgeschosswohnungen profitieren von eigenen Gartenanteilen zur exklusiven Nutzung. Zusammen mit den vorhandenen Balkonen der meisten übrigen Wohnungen entsteht ein attraktives Wohnangebot für unterschiedliche Mietergruppen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten und marktgerechten Standard.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 73.600 EUR. Bereits kurzfristig besteht die Möglichkeit, die durchschnittliche Nettokaltmiete auf etwa 7,00 EUR/m<sup>2</sup> anzuheben. Hierdurch ließe sich eine Soll-Jahresnettokaltmiete von rund 85.000 EUR erzielen. Vergleichbare Wohnungen in der Umgebung werden derzeit zu etwa 8,50 EUR/m<sup>2</sup> nettokalt vermietet. Auch bei den Garagen bestehen deutliche Anpassungspotenziale, da marktübliche Mieten von ca. 70 EUR monatlich derzeit nicht ausgeschöpft werden.

Für langfristig orientierte Investoren eröffnet sich somit eine attraktive Perspektive zur nachhaltigen Ertragssteigerung. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Entwicklung der Wohnungs- und Garagenmieten erscheint langfristig eine Jahresnettokaltmiete von rund 100.000 EUR realistisch.

### Fazit

Diese beiden Mehrfamilienhäuser vereinen stabile Mieterträge, eine gepflegte Substanz und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Die Kombination aus guter Wohnlage, funktionalen Grundrissen, Garagenangebot und erheblichem Mietsteigerungspotenzial macht dieses Immobilienpaket zu einer überzeugenden Kapitalanlage mit langfristiger Wert- und Ertragsperspektive.

**CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## Détails des commodités

Die beiden Mehrfamilienhäuser aus den 1960er-Jahren wurden in massiver Bauweise errichtet und verfügen über eine für die Bauzeit typische, funktionale Ausstattung. Die Gebäude befinden sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und bieten eine solide Grundlage für stabile Vermietbarkeit sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen.

**Ausstattungsdetails im Überblick:**

- Öl-Zentralheizung für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster, überwiegend aus den 1980er-Jahren
- Außenfassade mit gelblichem Riemchenklinker – pflegeleicht und zeittypisch
- Treppenhäuser in Betonausführung mit klassischem Steinbelag
- Tageslichtbäder: teilweise modernisiert, ansonsten in gepflegtem, älterem Zustand
- Bodenbeläge in den Wohnungen: überwiegend Laminat und Fliesen
- Satteldach mit Pfanneneindeckung aus dem Baujahr
- Leitungen: teilweise erneuert, im Übrigen weitgehend im Stand der Errichtungszeit
- Vollunterkellerung mit Mieterkellern sowie Wasch- und Trockenräumen
- Integrierte Garagen im Hochkeller mit ebenerdiger Zufahrt (kein direkter Zugang zum Haus)

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard der Bauzeit. Die Kombination aus gepflegter Bausubstanz, teilweise modernisierter Technik und stabiler Grundstruktur macht die Immobilie zu einer soliden Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum.

**CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## **Tout sur l'emplacement**

Die beiden gepflegten Sechsfamilienhäuser liegen in angenehmer Wohnlage im Bottroper Stadtteil Lehmkuhle. Die Straße „Im Springfeld“ ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung – ein attraktives Wohnumfeld für Mieter, die Wert auf Ruhe und gleichzeitig zentrale Erreichbarkeit legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und andere Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Das Bottroper Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielseitiges Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Zudem laden zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – wie der Revierpark Vonderort oder das Naherholungsgebiet am Tetraeder – zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A42 und A2 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Essen, Oberhausen oder Gelsenkirchen. Darüber hinaus bietet der öffentliche Personennahverkehr mit verschiedenen Buslinien eine gute Anbindung innerhalb Bottrops und darüber hinaus.

**Fazit: Die Lage in Bottrop-Lehmkuhle vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und guter Infrastruktur – ideal für langfristige Vermietung und nachhaltige Wohnqualität.**

**CODE DU BIEN: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## **Plus d'informations**

**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: 26075011 - 46242 Bottrop - Lehmkuhle**

## 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)**