

Bottrop – Lehmkuhle

Attraktive Kapitalanlage in Bottrop: 12 Wohneinheiten mit Garagen in guter Lage

Codice oggetto: 25075012



PREZZO D'ACQUISTO: 1.410.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 939 m² • VANI: 36 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.203 m²



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075012
Superficie netta	ca. 939 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	36
Camere da letto	24
Bagni	12
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	9 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.410.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	138.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Е
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966



La proprietà







La proprietà







La proprietà







La proprietà



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

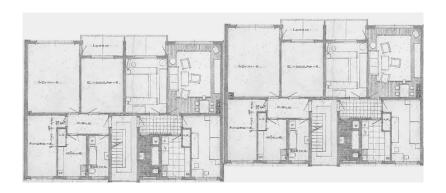
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading "THE WORLD

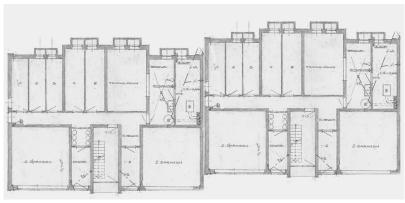
www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer



Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Zum Verkauf stehen zwei baugleiche und gepflegte Sechsfamilienhäuser aus den 1960er-Jahren in ruhiger Wohnlage von Bottrop-Lehmkuhle. Die Immobilien überzeugen durch eine durchdachte Aufteilung, eine solide Bausubstanz sowie stabile Mietverhältnisse – ideal für Investoren mit Weitblick.

Jedes der beiden Häuser umfasst sechs Wohneinheiten und ist voll unterkellert. Das erhöhte Kellerniveau erlaubt die ebenerdige Zufahrt zu den neun im Haus integrierten Garagen – ein praktischer Mehrwert für die Mieter. Die Grundrissstruktur basiert auf dem bewährten Zweispänner-Prinzip mit zwei Wohnungen pro Etage und bietet sowohl Effizienz als auch Komfort...

Fast alle Wohnungen – mit Ausnahme der Dachgeschosse – verfügen über Balkone oder Terrassen. Zusätzlich stehen je Hauseingang Gartenflächen zur wohnungsweisen Nutzung zur Verfügung. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, der Zustand der Gebäude ist insgesamt gepflegt.

Die aktuell erzielte Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 71.200?EUR bei einer vermietbaren Wohnfläche von rund 939?m². Perspektivisch besteht ein kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial auf bis zu 7,00?EUR/m² kalt, was einer Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 78.948?EUR entspricht. Vergleichbare Wohnungen werden aktuell zu ca. 8,50 EUR netto kalt vermietet. Neun Garagen sind marktüblich zu 70 EUR zu vermieten. Die aktuelle Miete liegt deutlich darunter. Damit ergibt sich attraktiver Spielraum für langfristige Ertragsoptimierung.

*** 103.000 Nettokaltmiete langfristig erreichbar ***

Fazit:

Diese beiden Mehrfamilienhäuser bieten ein ausgewogenes Verhältnis von laufender Rendite und weiterem Potenzial. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, funktionaler Aufteilung und Mietsteigerungsperspektive macht das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.



Dettagli dei servizi

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.



Tutto sulla posizione

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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1966.

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.



Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com