Bottrop – Lehmkuhle

Nachhaltige Kapitalanlage: Wohnensemble mit 12 Einheiten und Garagen

Objektnummer: 26075011



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 939 m² • ZIMMER: 36 • GRUNDSTÜCK: 1203 m²

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Auf einen Blick

Objektnummer	26075011
Wohnfläche	ca. 939 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	36
Schlafzimmer	24
Badezimmer	12
Baujahr	1965
Stellplatz	9 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	138.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Die Immobilie





Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

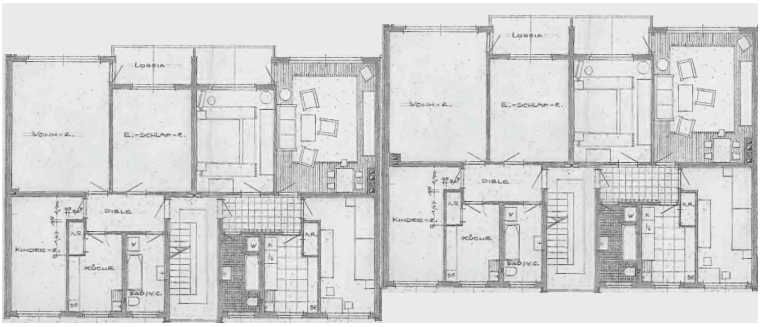
Die Immobilie

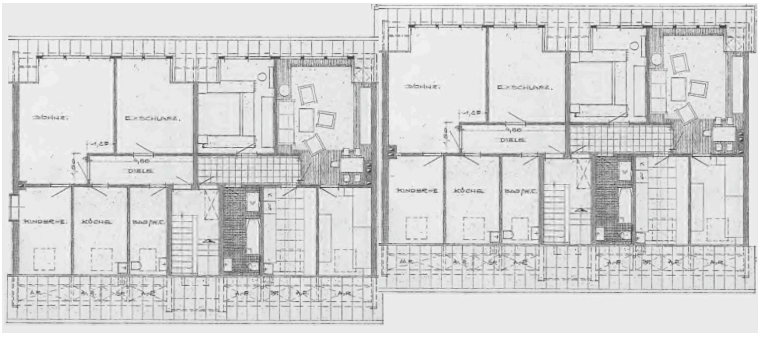


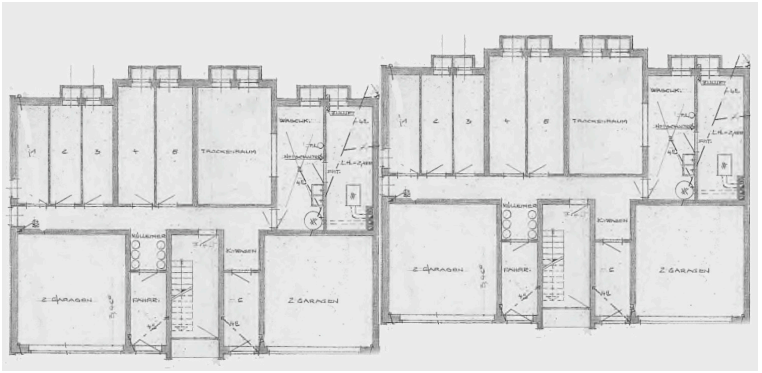


Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Ein erster Eindruck

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 m². 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/m² 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/m² 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.

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

Sonstige Angaben

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: 26075011 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com