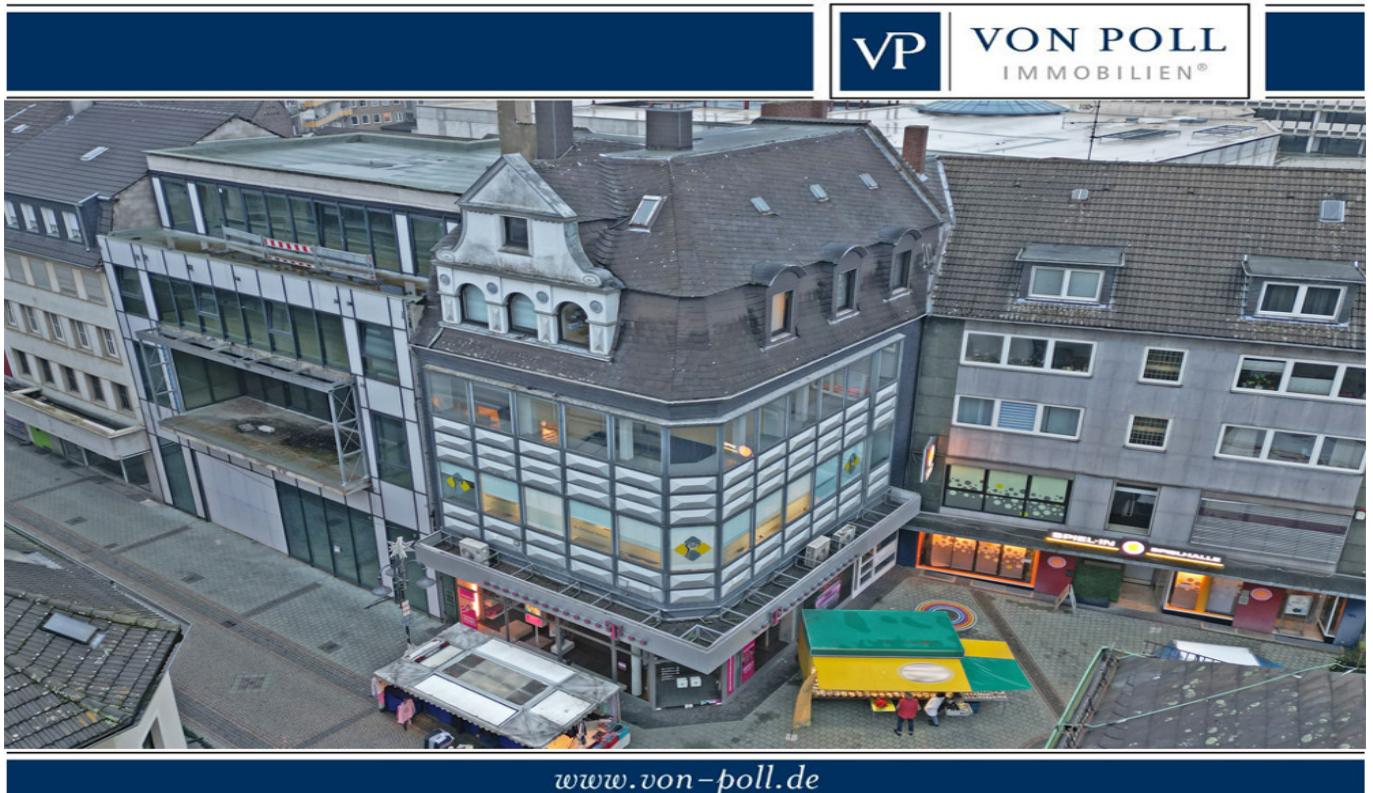


Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

# Zentral gelegenes Geschäftshaus mit massivem Mietsteigerungspotenzial

CODE DU BIEN: 22075028



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 598 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 203 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

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

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22075028	Prix d'achat	995.000 EUR
Surface habitable	ca. 598 m <sup>2</sup>	Type de bien	
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Technique de construction	massif
Pièces	20	Surface de plancher	ca. 598 m <sup>2</sup>
Année de construction	1965		

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	D
Certification énergétique valable jusqu'au	16.12.2032		
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)



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

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## Une première impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein interessantes Geschäftshaus inmitten der Bottroper Innenstadt. Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse nebst großzügigem Kellergeschoss, eine große Ausbaufäche im Dach sowie den nach wie vor bestehenden "Altbestand" im Hinterhaus. Das ursprünglich aus Anfang des 20. Jahrhunderts stammende Geschäftshaus wurde in den 1960'er Jahren umfangreich verändert und durch einen Neubau zum Kirchplatz hin ersetzt. Der rückwärtige Altbau besteht allerdings immer noch und ist ebenso wie der Dachboden ungenutzt. Vorstellbar und zügig realisierbar erscheinen die Vollvermietung von 2. Obergeschoss und Vermietung oder Selbstnutzung von Dachgeschoss und Hinterhaus. Ideal für Selbständige und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Aber auch eine reine Vermietung der aktuell vakanten Flächen ist angesichts des Flächenangebots sicherlich attraktiv. Aktuell erzielt die Immobilie Mieteinnahmen durch den Mieter des Ladenlokals im Erdgeschoss, Telekom Deutschland, sowie eine etablierte Zahnarztpraxis im 1. Obergeschoss. Das 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss und die vorab genannten Räume sind weder genutzt noch vermietet. Ein üppiges Potenzial an Mietsteigerungsmöglichkeiten. \*\*\* Aus Diskretionsgründen verzichten wir im Exposé auf konkrete Angaben zu den laufenden Mieteinnahmen. Bitte sprechen Sie uns hierzu an. \*\*\* Das massiv erstellte Gebäude ist voll unterkellert, verfügt über einen voll funktionsfähigen Personenaufzug und wartet auf einen neuen Eigentümer, der die Immobilie wieder in einen voll vermieteten Zustand überführt.

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## Détails des commodités

### GUTE AUSSTATTUNG

- Mansarddach mit Tonziegeln
- Große 2-fach verglaste Fensterelemente
- Helle Räumlichkeiten
- Sozialräume
- Fernwärmeheizung
- Personenaufzug mit Zugangsbeschränkung in einigen Etagen
- Massives Treppenhaus
- Unterkellerung

**CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Fußgängerzone Bottrops in unmittelbarer Nähe zur St. Cyriakus Kirche mit Ihrem einladenden Umfeld. Hier findet der beliebte Bottroper Wochenmarkt statt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist nicht zuletzt durch den Zentralen Omnibusbahnhof ideal. Die Auffahrten zu den BAB A2 und A42 befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

CODE DU BIEN: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2032.  
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 115.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
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: 22075028 - 46236 Bottrop – Bottrop-Stadtmitte

## 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)