

Bottrop – Lehmkuhle

# Attraktive Kapitalanlage in Bottrop: 12 Wohneinheiten, ca. 71.200?€ Miete p.a., Steigerungspotenzial vorhanden

???????? ??????????: 25075012



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

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

???? ??????: 1.410.000 EUR • ??????????: ca. 939 m<sup>2</sup> • ?????????: 36 • ??????? ??: 1.203 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

?? ??? ??????

???????? ??????????	25075012	????? ???????	1.410.000 EUR
????????????	ca. 939 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	36		
?????????????? ???	24		
????????????		?????????	????????
????????????	12	??????????????	
????? ??????????????	1965	?????????	?????????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	9 x ???????		

???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	138.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	03.12.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1966

???????? ?????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

?? ????????





???????? ????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

?? ????????



???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

?? ?????????



???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

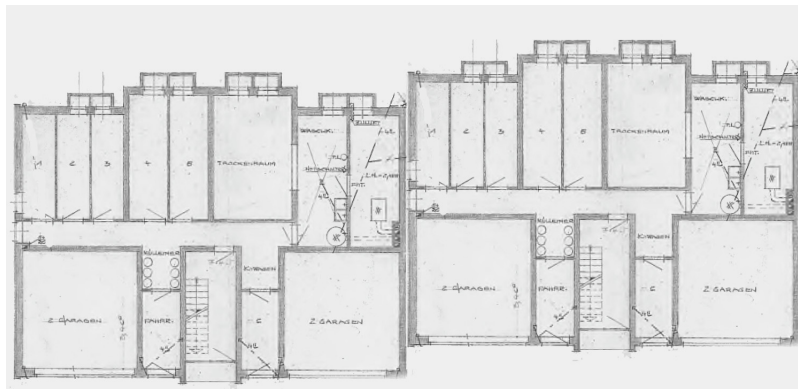
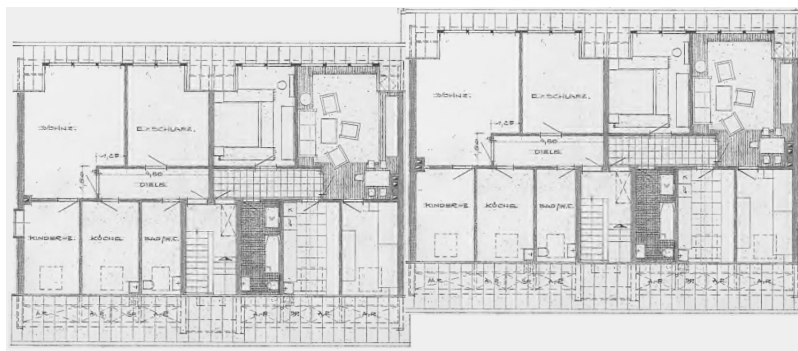
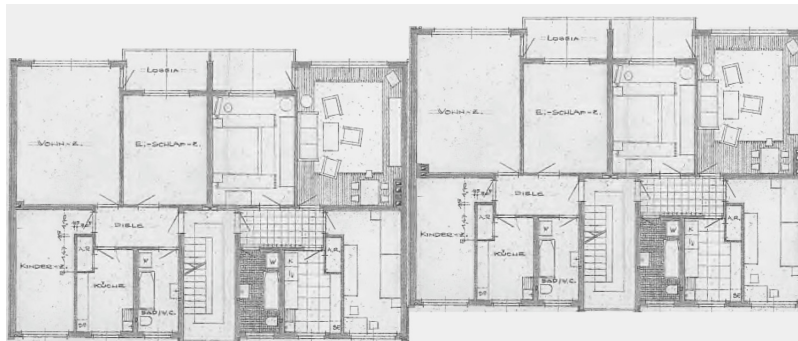
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



???????? ?????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

??? ?????? ???????????

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 im Haus integrierten Garagen – ein praktischer Mehrwert für die Mieter. Die Grundrisstruktur 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?m<sup>2</sup>. Perspektivisch besteht ein kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial auf bis zu 7,00?EUR/m<sup>2</sup> kalt, was einer Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 78.948?EUR entspricht. Damit ergibt sich attraktiver Spielraum für langfristige Ertragsoptimierung. 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. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Noy.

??????? ???????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

???????????????? ???? ??????????

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.

???????? ?????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

??? ??? ??? ???????????

Die beiden gepflegten Sechsfamilienhäuser liegen in angenehmer Wohnlage im Bottroper Stadtteil Lehmkuhle. Die Straße „Im Springfield“ 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.



??????? ????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. 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.

???????? ??????????: 25075012 - 46242 Bottrop – Lehmkuhle

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)