

Investmentchance für Strategen: 3 Häuser – 16 Wohnungen – 15 Balkone | Einstiegsmieten ab 4,45 EUR/m²

Verkauft

1.269.000 €

Wohnfläche:
1093.99 m²

Zimmer:
41

Baujahr:
1979

Lage:
46236 Bottrop

Energieklasse:
E (201.31 kWh/(m²·a))

Weitere Eindrücke






Beschreibung

Die im Jahr 1981 errichtete Liegenschaft umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.093,99 m² auf einem ca. 1.757 m² großen Grundstück. Das Gebäudeensemble besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern sowie einem separaten, einseitig angebauten Wohngebäude. Dieses wurde ursprünglich als Pizzeria genutzt und im Jahr 2021 zu Wohnraum umgebaut.

Die Liegenschaft ist auf zwei Grundbücher verteilt. Ein Grundbuch umfasst die beiden Mehrfamilienhäuser, während das separate Wohngebäude in einem eigenen Grundbuch erfasst ist. Diese Aufteilung eröffnet zusätzliche Flexibilität für zukünftige Verwertungsstrategien, beispielsweise im Rahmen eines späteren Teilverkaufs.

Die Gebäude wurden in solider Massivbauweise errichtet und verfügen über langlebige Klinkerfassaden. Die Wohnungsgrößen von ca. 30 m² bis 80 m² sprechen unterschiedliche Mietergruppen an und unterstützen eine nachhaltige Vermietbarkeit. Insgesamt 15 Balkone erhöhen zusätzlich die Wohnqualität und Attraktivität des Bestands.

Ein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil liegt im Wegfall der öffentlich-rechtlichen Mietpreisbindung. Die Nachbindefrist für zwölf Wohnungen ist zum 1. Januar 2026 ausgelaufen. Die übrigen vier Einheiten – drei Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sowie das zu Wohnraum umgebaute ehemalige Pizzeriagebäude – wurden nicht mit öffentlichen Mitteln errichtet und unterlagen bereits zuvor keiner Mietpreisbindung.

Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beträgt 72.726,00 EUR. Für elf Wohnungen wurden Mietanpassungsmöglichkeiten ermittelt. Darüber hinaus können die bislang unentgeltlich überlassenen sechs Stellplätze künftig separat zu jeweils 30,00 EUR monatlich vermietet werden. Bei vollständiger Umsetzung erhöht sich die jährliche Soll-Nettokaltmiete auf 83.422,56 EUR. Die Umsetzung der vorbereiteten Mietanpassungen durch die derzeitige Hausverwaltung ist nach vorheriger Abstimmung möglich.

Zusätzliches langfristiges Ertragspotenzial besteht bei zukünftigen Neuvermietungen. Die durchschnittliche Angebotsmiete vergleichbarer Wohnungen liegt nach einer Auswertung von ImmoScout24 bei rund 8,81 EUR/m² (Stand: Juni 2026).

Weitere Einnahmen werden durch zehn vermietete Garagen sowie bestehende Werbeflächen erzielt. Die Gebäude sind jeweils unterkellert und funktional voneinander getrennt. Sämtliche Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die gewachsene Mieterstruktur und die unterschiedlichen Wohnungsgrößen bilden eine solide Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Erforderliche Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden fortlaufend, insbesondere bei Mieterwechseln, durchgeführt.

Perspektivisches Entwicklungspotenzial bietet die Modernisierung der bestehenden Ölzentralheizung. Eine energetische Optimierung kann langfristig die Energieeffizienz verbessern und die Zukunftsfähigkeit der Liegenschaft stärken.
Lage
Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver, zentraler Lage von Bottrop-Stadtmitte und überzeugt durch eine gewachsene sowie gepflegte Wohnumgebung. Die Bottroper Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen ist in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.

Die Stadt Bottrop bietet eine für das Ruhrgebiet typische, hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die nahegelegene Autobahn A42 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets und machen den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.
Aufteilung & sonstige Angaben
Haus I: 9 Wohneinheien
Haus II: 6 Wohneinheiten
Hasu III: 1 Wohneinheit
10 Garagen
6 Stellplätze
2 Werbetafeln

Online ansehen

Dorstener Str. 313
46145 Oberhausen
+49 208 29 01 20
info@kl-immo-web.de
https://kl-immo-web.de
Geschäftsführer:
Juliana Lang
Alexander Khaet