

Viel Platz für Ihre Ideen – Freistehendes Ein- /Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage von Bottrop

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4220



 Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Allgemeine Angaben:

Ort:	Bottrop
Ortsteil:	Stadtmitte
Kaufpreis:	550.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 159 m ²
Grundstücksgröße:	722 m ²
Anzahl Zimmer:	5,50
Baujahr:	1939
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Garage / Carport:	2 /
Separate Dusche:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Nein
Garten:	eigener Garten

Objektbeschreibung:

In ruhiger und familienfreundlicher Lage in Bottrop präsentiert sich dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus mit einem durchdachten Grundriss und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und eignet sich ideal für Familien mit größerem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet eine solide Basis und die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m² und einem 722 m² großen Grundstück steht Ihnen viel Raum zur Verfügung, um Ideen zu verwirklichen und sich frei zu entfalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Ein Kamin sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine effiziente Nutzung im Alltag. Zwei Schlafzimmer, eines als klassisches Elternschlafzimmer, das andere ideal als Kinder- oder Gästezimmer, sowie ein Tageslichtbad vervollständigen das Raumangebot dieser Ebene. Zum Haus gehören zwei Garagen – eine seitlich am linken Gebäudeflügel sowie eine besonders großzügige Tandemgarage mit zusätzlichem Stauraum auf der rechten Seite des Hauses.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss beherbergt eine eigenständige Wohneinheit mit eigener Küche, Badezimmer, Schlafzimmer und separatem Wohnzimmer. Diese Etage eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung für erwachsene Kinder, Großeltern oder zur Vermietung. Die kompakte, gut durchdachte Raumaufteilung bietet dabei ein hohes Maß an Wohnkomfort und Privatsphäre.

Das großzügige Kellergeschoss erweitert das Nutzungspotenzial des Hauses deutlich. Hier stehen mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, ideal als Hobbträume, Homeoffice oder Stauraum. Ein Waschraum mit praktischem Außenzugang erleichtert den Alltag zusätzlich.

Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße ist besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an die A31 und A2 sorgt für eine schnelle Verbindung ins Ruhrgebiet wie auch ins Münsterland. Dieses Haus vereint Großzügigkeit, Funktionalität und eine hervorragende Lage. Es bietet nicht nur Raum zum Wohnen, sondern auch Platz für kreative Hobbys, das Arbeiten von zu Hause oder das Zusammenleben mehrerer Generationen. Hier ist nicht alles neu – aber vieles bereit für frische Ideen. Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit Potenzial und Charakter sind, lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Lagebeschreibung Bottrop, Stadtmitte

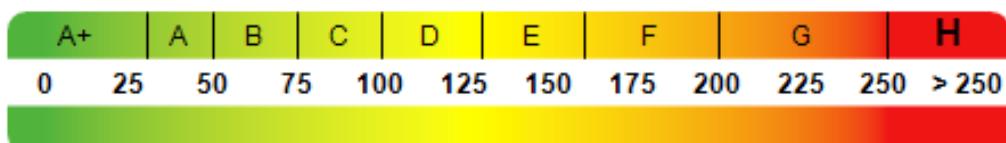
Hier wohnen Sie in einem bevorzugten, ruhigen Wohnumfeld von Bottrop. Die ruhige, gepflegte Seitenstraßenlage bei gleichzeitiger Nähe zur Bottroper City begründet die Begehrlichkeit. Insbesondere Familien mit Kindern finden hier einen Platz. Die hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ist fußläufig zu erreichen. Auch überregionale Ziele sind dank der guten Straßenverkehrsanbindung und dem öffentlichen Nahverkehr schnell und unproblematisch erreicht.

Ihr Ansprechpartner:

Kirsten Vallen
Telefon: 0208 8343781
E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	294,60 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1969
Energieeffizienzklasse:	H

Endenergiebedarf dieses Gebäudes294,6 kWh/(m²a)

Fotogalerie



Seitenansicht



Hauseingang



Wohnzimmer

Fotogalerie



Wohnzimmer mit Blick auf Kamin



Kamin



Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Bad

Fotogalerie



Treppenaufgang



Wohnzimmer Obergeschoss



Büro



Duschbad



Rückansicht



Terrasse

Stadtplan und Flurkarte

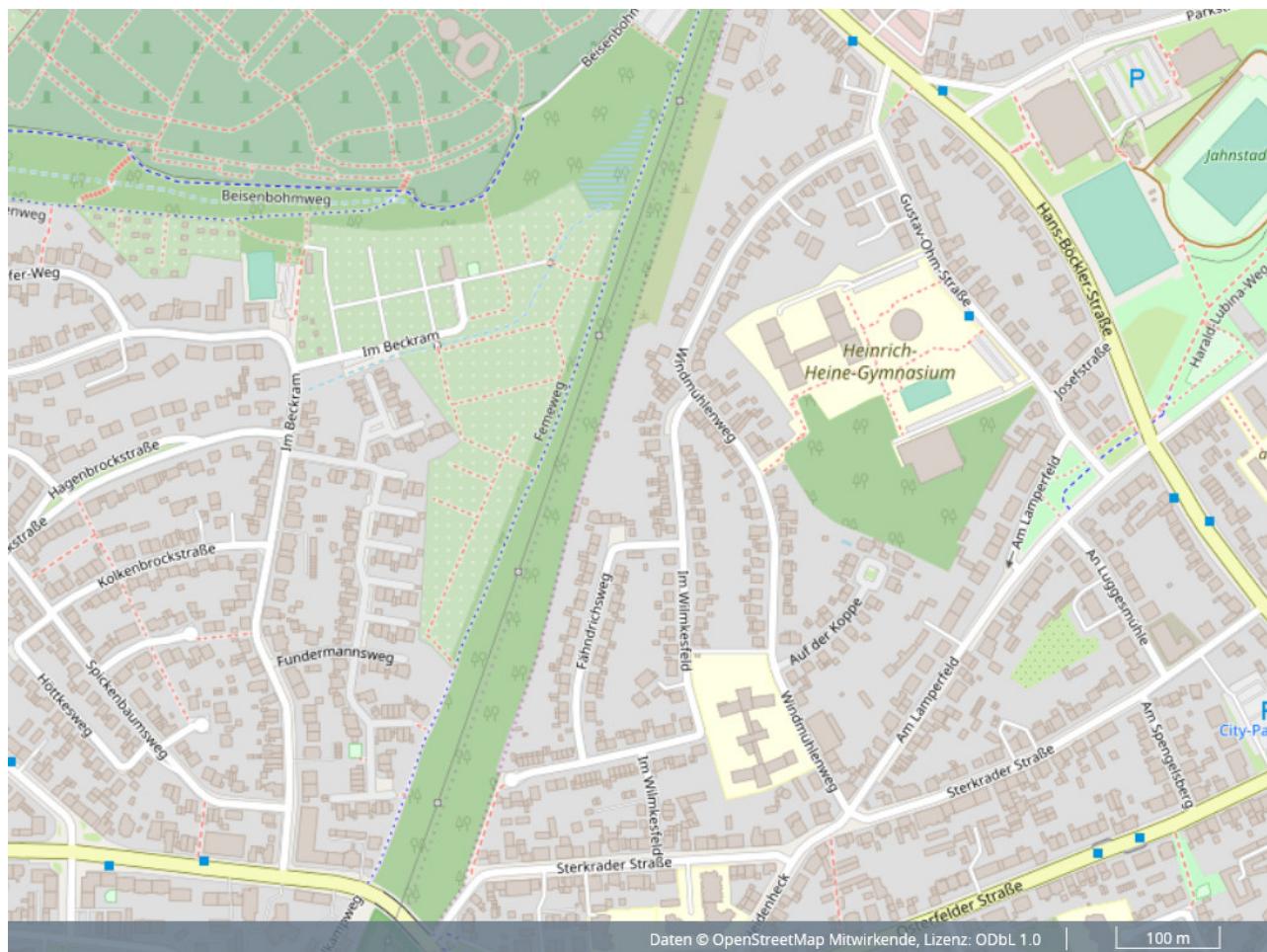


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

Grundrisse



Grundrisse



Grundrisse



Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.