

Bottrop - Boy

Großzügiger Walmdachbungalow in ruhiger Sackgassenlage

Codice oggetto: 25075067



PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 735 m²

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075067
Superficie netta	ca. 156 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	209.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.03.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Una prima impressione

Mehr als nur ein Haus – hier erwartet Sie ein Zuhause mit außergewöhnlicher Großzügigkeit. Über 50 m² Wohn-Essfläche, erweitert durch einen hellen, beheizten Wintergarten, schaffen ein Raumgefühl, das man in dieser Form nur selten findet. Diese Immobilie in Bottrop richtet sich an Käufer, die Offenheit, Licht und Entwicklungspotenzial schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem im Zuge des Verkaufs neu zu teilenden Grundstück und bietet ein vielseitiges Raumangebot mit zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss. Bereits die Gebäudehülle vermittelt Substanz und Perspektive. Beheizt wird das Haus über eine Gastherme, im Jahr 2023 wurde ein neuer Wechselstromzähler installiert. Die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung stammen überwiegend aus den 1980er Jahren, teilweise sind elektrisch programmierbare Rollläden vorhanden. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch in Teilen einem früheren Ausstattungsstandard und bietet damit eine ideale Grundlage für gezielte Modernisierungen und nachhaltige Wertsteigerung.

Der Eingangsbereich ist über eine kleine Treppenanlage von einem privaten Verkehrsweg aus erreichbar. Für die Zuwegung besteht ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht. Der Weg selbst befindet sich im Eigentum der Nachbarschaft. Eine aufwendig gefertigte Kupferüberdachung schützt den Hauseingang stilvoll und unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie. Der klassisch angelegte Vorgarten mit Hortensien sorgt für einen freundlichen ersten Eindruck und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Im oberen Wohnbereich befinden sich die Schlaf- und Nebenräume. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und gute Belichtung. Ein weiteres Zimmer mit Blick in Richtung Eingangsbereich eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare mit Homeoffice-Bedarf oder eine kleine Familie.

Herzstück der Immobilie ist das durch einen sehr großzügigen Anbau erweiterte Wohn-Esszimmer mit einer Fläche von über 50 m². Dieser beeindruckende Raum bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familienbereich bis hin zur repräsentativen Wohnlandschaft mit integriertem Essplatz. Die offene Raumwirkung vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Weite, Licht und Aufenthaltsqualität. Von hier aus besteht direkter Zugang zum beheizten Wintergarten, der den Wohnraum nochmals spürbar erweitert. Die segmentierten Echtglasflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen eine

ganzjährige Nutzung – ob als zusätzliche Esszone, stilvolle Lounge oder ruhiger Rückzugsort mit Blick in den Garten. Die Kombination aus über 50 m² Wohn-Essfläche und Wintergarten verleiht dem Haus eine besondere Dimension von Großzügigkeit.

Der Essbereich wird durch Riemchenverklinkerung und dekorative Bleiverglasungselemente akzentuiert und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet eine solide Basis für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss verfügt über eine bodennahe Dusche mit Regenwalddusche, eine kompakte Badewanne, ein Hänge-WC sowie einen Handtuchheizkörper.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzfläche erheblich. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 m, teilweise beheizten Räumen, einem Partykeller mit Theke, einem zusätzlichen Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einem Raum mit Oberfenster, der als Gästezimmer genutzt werden kann, eröffnet sich hier ein vielseitiges Flächenangebot – ideal für Hobby, Feiern, Gäste oder als separater Rückzugsbereich.

Der Gartenbereich verfügt über eine geflieste Terrasse, die angenehme Aufenthaltsqualität im Freien bietet. Ein großzügiges Gartenhaus mit integrierter Theke und Sitzmöglichkeiten bildet den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine überdachte Remise sowie ein separates Außen-WC.

Das Grundstück wird im Zuge des Verkaufs neu zugeschnitten, einzelne Bestandteile werden angepasst. Die Einfriedung ist teilweise durch einen Stabmattenzaun vorhanden; eine seitliche Abtrennung ist noch herzustellen.

Diese Immobilie bietet außergewöhnliche Raumdimensionen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Grundlage für Käufer, die Großzügigkeit schätzen und ihr zukünftiges Zuhause mit eigener Handschrift weiterentwickeln möchten.

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Dettagli dei servizi

Normale Ausstattung

- Walmdachbungalow mit Tondachziegeln | Anbau als Flachdach
- Riemchenklinker-Fassade
- Treppenaufgang mit Eingangsüberdachung aus Kupfer
- Fliesen u. Feinsteinzeug | Laminat im Schlafzimmer
- Moderne Gaszentralheizung
- Fachheizkörper und Fußbodenheizung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Gäste-WC im Keller
- 2 Garagen direkt am Haus
- Beheizter und verschattbarer Wintergarten
- Großes Gartenhaus (beinahe ein Wirtshaus) für alle Anlässe

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und gut angebundenen Wohngebiet der Stadt Bottrop im Stadtteil Boy. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Umfeld und urbaner Infrastruktur.

Das direkte Umfeld ist geprägt von überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umkreis und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien.

Die Bottroper Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ist gut erreichbar und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten laden zudem zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Über die nahegelegenen Autobahnen bestehen zudem gute Anbindungen an Essen, Oberhausen und das weitere Ruhrgebiet.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre solide Infrastruktur, kurze Wege und eine angenehme Wohnqualität.

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com