



 SVI GmbH Oberhausen

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



Weitere Infos auf
s-vi.de



Zweifamilienhaus



Bottrop - Stadtmitte



ca. 159 m² Wohnfläche



5,5 Zimmer



510.000 EUR

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. ges. MwSt.



Kirsten Vallen

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs
GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12, 46045 Oberhausen

Tel.: 0208 8343781

E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

Eckdaten: ca. 722 m² Grundstück|ca. 159 m²
Gesamtwohnfläche| 5,5 Zimmer| gepflegt| Satteldach|
Bedarfsausw.: 294,60 kWh/(m²-a)| EEK: H|Baujahr lt.
Energieausw. 1969| Zentralheizung| Primärenergieträger: Gas|
Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas| eigener Garten| letzte
Modernisierung 2006| Massivbau

Exposé-Nummer: 4220

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer
mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!



Angaben zum Objekt:

Kosten:

- Kaufpreis: 510.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Flächen:

- Grundstück: ca. 722 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 159 m²
- 2 Garagen

Zimmer:

- 5,5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

Objektdetails:

- gepflegt
- Satteldach
- Baujahr ca. 1939
- letzte Modernisierung 2006
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- eigener Garten
- Massivbau
- Zentralheizung

Angaben des Energieausweises:

Primärer Energieträger:	Gas
Art des Energieausweises:	bedarfsorientiert
Endenergiebedarf:	294,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr lt. Energieausweis:	1969
Ausstellungsdatum:	04.11.2025

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

294,6 kWh/(m²a)

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 Hobbyräume, 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.



Ausstattung:

- Abstellraum, Badewanne, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, klimatisiert, Tageslichtbad, Terrasse, zweites Bad, abschließbare Fenster, Markise
-

Lagebeschreibung:

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.

Sonstige Angaben:

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer eigenen Internetpräsenz unter: www.s-vi.de

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Immobiliensuche.

Ihre Sparkassen Vermietungs- und
Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur Anfragen (Telefax, Telefon, E-Mail, Post) mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Telefonnummer, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind, bearbeiten.

Sämtliche objektbezogene Daten sind uns vom Veräußerer mitgeteilt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

Gerne können Sie eine diskrete Außenbesichtigung vornehmen, bitten Sie aber, das Grundstück sowie die Immobilie ausschließlich nur mit einem Makler aus unserem Hause gemeinsam zu betreten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Objektfotos:



Seitenansicht



Hauseingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit
Blick auf Kamin



Kamin



Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Bad



Treppenaufgang



Wohnzimmer
Obergeschoss



Büro



Duschbad



Rückansicht



Terrasse



Garten

Grundrisse: Erdgeschoss



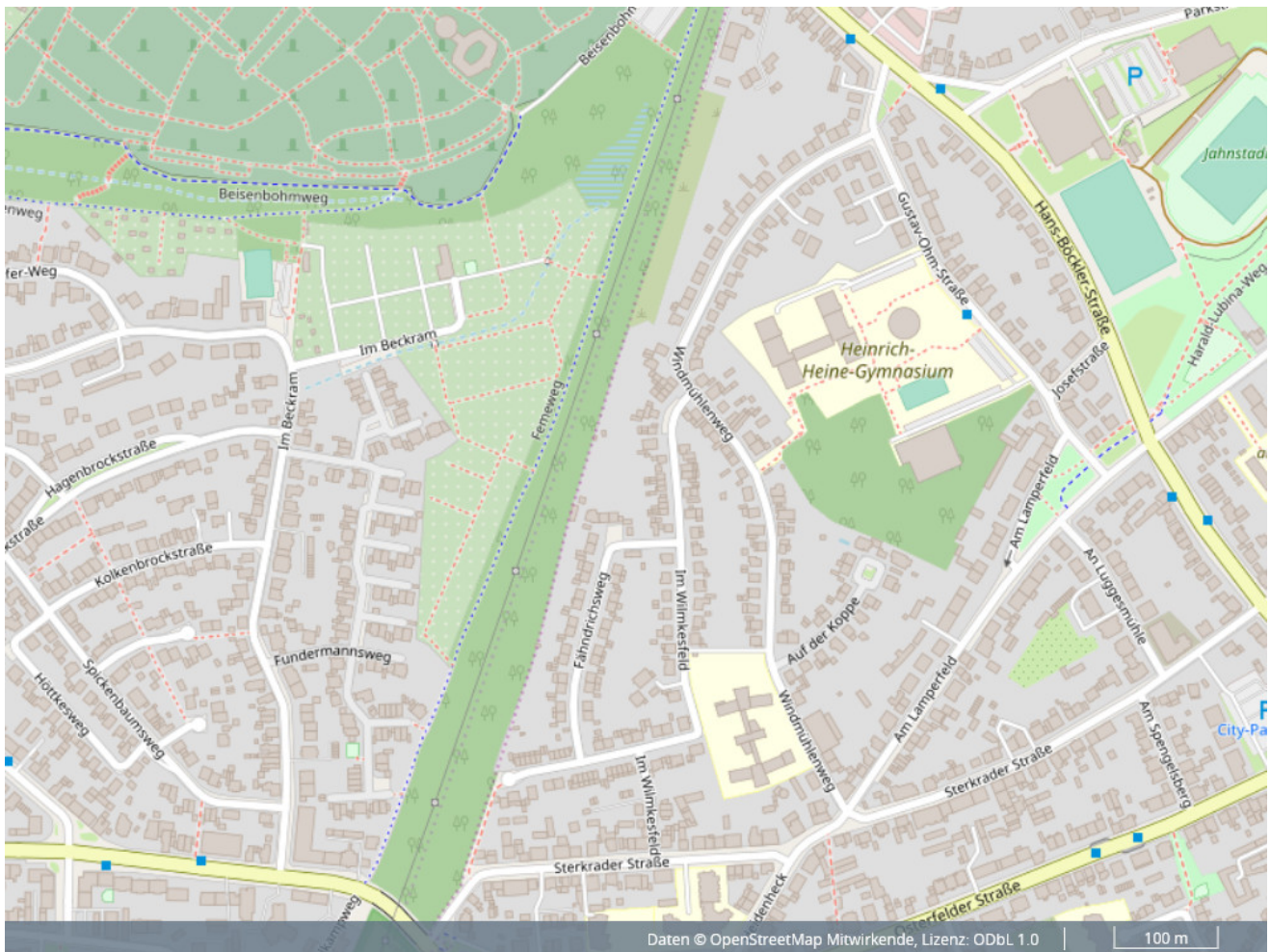
Grundrisse: Dachgeschoss



Grundrisse: Keller



Karten/Flurpläne: Bild aus Kartenansicht



Karten/Flurpläne: Flurkarte

