Bottrop – Feldhausen

Historisches Fachwerkhaus (Wiederaufbau in Feldhausen um 1880) mit massivem Anbau (1980)

Objektnummer: 26075005



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3528 m²

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26075005
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1880
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie

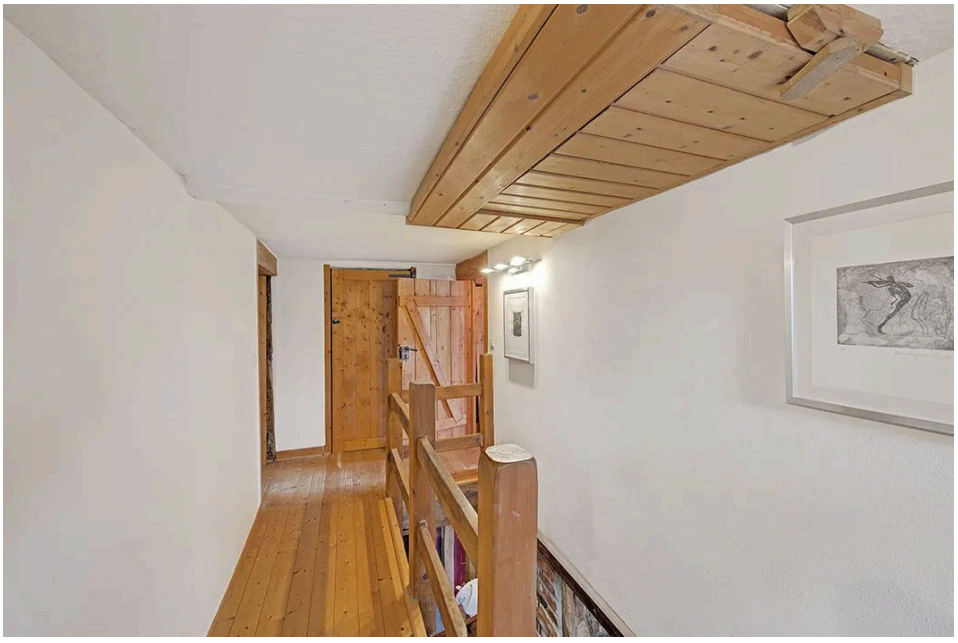




Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie

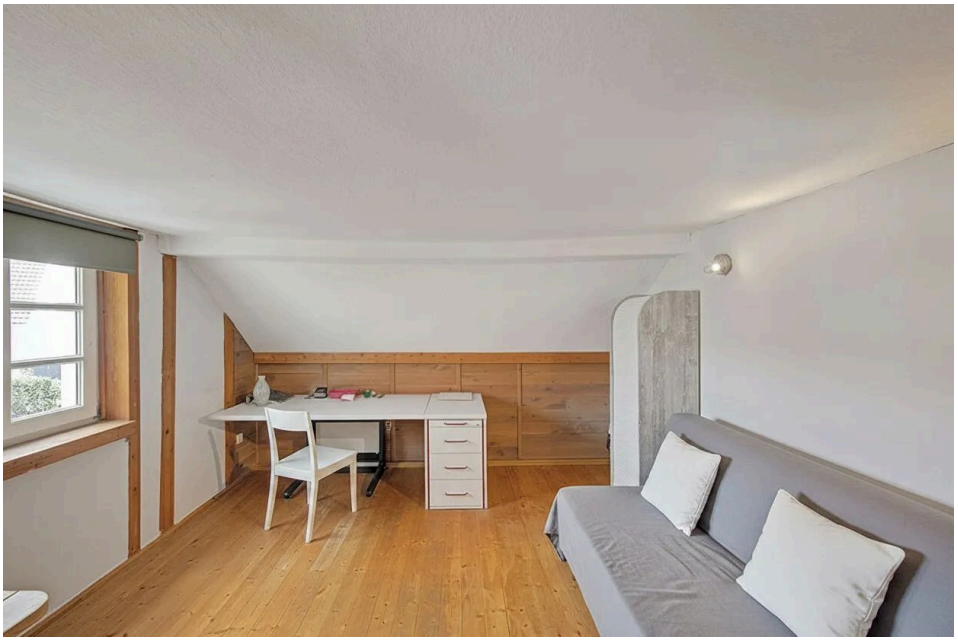




Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie

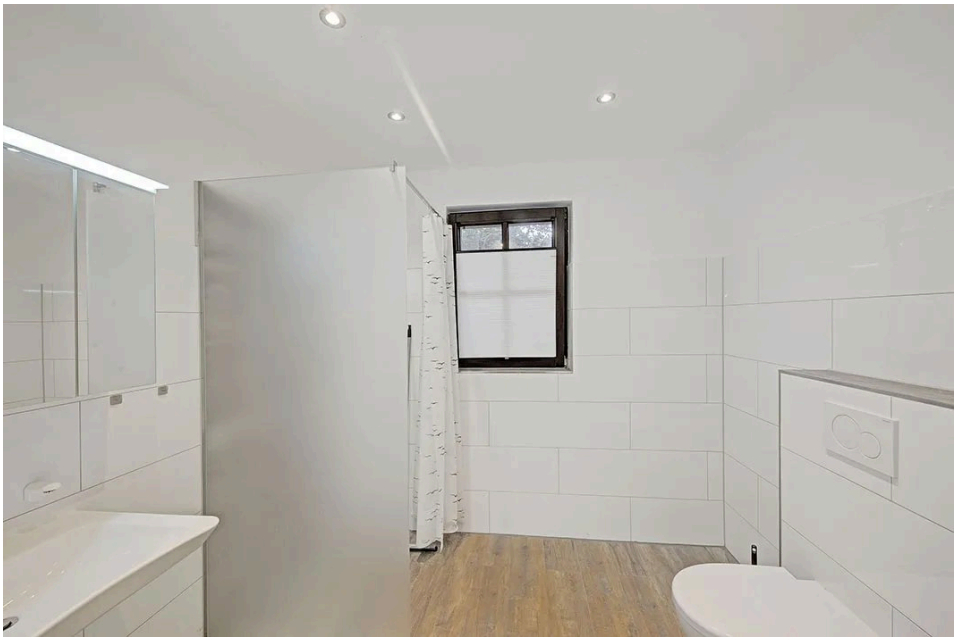




Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

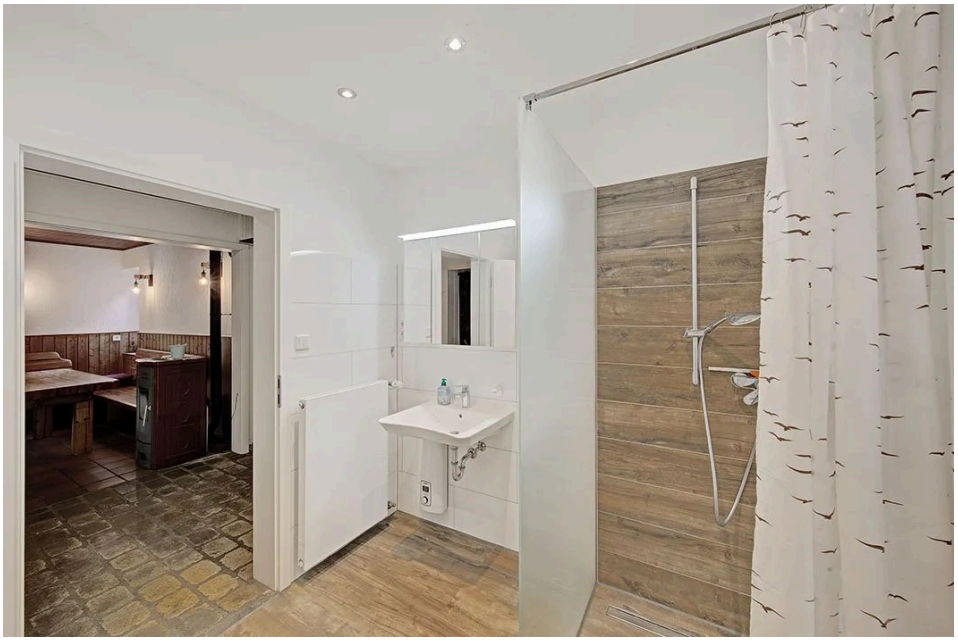
Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Die Immobilie



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

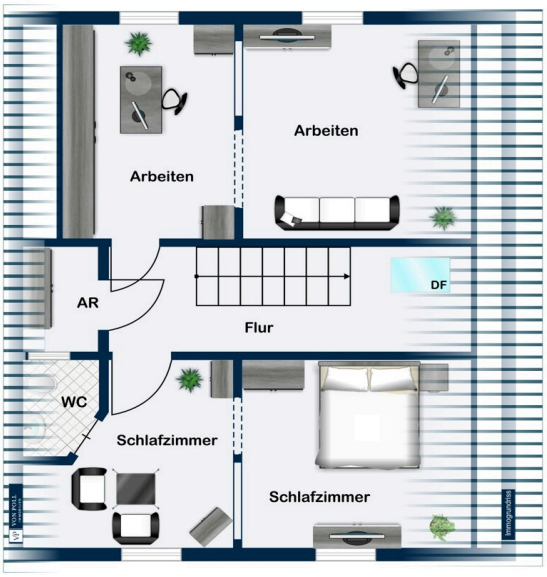
Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Grundrisse




Arbeiten
Arbeiten
AR
Flur
DF
WC
Schlafzimmer
Schlafzimmer


Flur
Küche
KS
Esszimmer/
Anbau
Bad
Flur
KS
Abstellraum
Gäste-
zimmer
Flur



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Bottrop-Feldhausen vereint historische Baukunst mit einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus wurde ursprünglich um 1770 in Dorsten errichtet und um 1880 am heutigen Standort wieder aufgebaut. Es stellt heute das bedeutendste und zugleich besterhaltene Beispiel dieses Haustyps im Ort dar und dokumentiert die Entwicklung ländlicher Bauformen in der Frühphase der Industrialisierung.

Zwischen 2010 und 2018 wurde das Gebäude unter denkmalrechtlichen Vorgaben umfassend saniert. Die historische Fachwerkkonstruktion blieb weitestgehend erhalten und wurde mit modernen Wohnansprüchen kombiniert. Die Bausubstanz des Fachwerkhauses befindet sich in einem sehr guten Zustand; laufende Instandhaltungen wurden regelmäßig durchgeführt. Dach, Dachstuhl und Fassade wurden 2005 vollständig erneuert, Fenster und Hauseingangstür stammen aus 1999. Die Dämmung erfolgte vollständig ökologisch als Innendämmung mit Hanf, Lehmziegeln und Lehm.

Der Innenbereich erschließt sich über einen zentralen Flur. Die ursprüngliche Raumstruktur ist ablesbar, wurde jedoch teilweise an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Im Dachgeschoss wurden ehemals vier Räume geschickt zusammengelegt, um großzügigere Flächen zu schaffen, ohne die historische Originalität zu verlieren. Im Erdgeschoss sind die typischen halbrunden Sparren sichtbar, während das Dachgeschoss neuwertig ausgebaut und gedämmt ist.

Die Ausstattung kombiniert historische Materialien mit modernen Elementen. Im Erdgeschoss findet sich teilweise Klinkerpflaster, im Dachgeschoss überwiegend Holzdielen. Die Badezimmer sind gefliest; Naturstein wurde ausschließlich im Bad des Erdgeschosses verwendet. Der Anbau verfügt über überwiegend gepflasterte Böden sowie ein Schlafzimmer mit Holzdielen.

Die sanitären Einrichtungen sind vollständig modernisiert. Im Erdgeschoss des Fachwerkhauses befindet sich ein 2013 erneuertes Badezimmer mit Hänge-WC, Unterputzspüler, Waschbecken, ebenerdiger Dusche und Badewanne. Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich ein 2020 erneuertes, behindertengerechtes Badezimmer mit Hänge-WC, Unterbauspülkasten, Waschbecken und ebenerdiger Dusche. Die Gestaltung erfolgt mit Fliesen in Holzoptik, auch im Bodenbereich.

Im Dachgeschoss des Fachwerkhauses befindet sich kein weiteres Badezimmer, sondern ein modernisiertes WC en suite mit Waschbecken.

Die Beheizung erfolgt über ein kombiniertes System aus zwei Pelletöfen (im Wohnbereich des Altbaus sowie in der Küche des Anbaus) und einer ergänzenden Gaszentralheizung in der Garage.

Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich. Der Anbau aus den 1980er-Jahren wurde mit Porotonsteinen errichtet.

Das ca. 3.528 m² große Grundstück ist eine seltene Besonderheit. Es verfügt über alle Hausanschlüsse sowie einen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Ein genehmigter Brunnen, errichtet vor Ausweisung des Wasserschutzgebietes, stellt einen erheblichen Mehrwert dar – insbesondere zur Bewässerung der weitläufigen Flächen. Zufahrt, Wege und Terrassen sind gepflastert und unterstreichen den Hofcharakter. Der hintere Grundstücksbereich bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich mehrere Nebengebäude, darunter Remisen, Stallungen und Unterstände. Ergänzt wird das Ensemble durch eine massive Doppelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss und Heizungsraum.

Fazit:
Ein seltenes Anwesen mit außergewöhnlicher historischer Substanz, sehr gutem baulichen Zustand, großem Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – für Käufer, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Ausstattung und Details

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebäudeensemble, bestehend aus einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus sowie einem ergänzenden Wohnanbau in Massivbauweise aus den 1980er-Jahren. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück entsteht eine besondere Verbindung aus historischer Substanz und funktionaler Erweiterung.
Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde um 1770 errichtet und im 19. Jahrhundert in seiner heutigen Form neu aufgebaut. Es präsentiert sich als eingeschossiges, traufständig ausgerichtetes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach. Die Konstruktion ruht auf einem Natursteinsockel und ist geprägt durch ein traditionelles Fachwerk mit Backsteinausfachungen. Charakteristisch sind die dreiachsige Fassadenstruktur mit mittigem Eingang sowie Kreuzstockfenster (1999 erneuert).
Zwischen 2010 und 2018 wurde die historische Bausubstanz unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umfassend saniert. Sichtbare Fachwerkelemente, die Tragstruktur und zahlreiche bauzeittypische Details konnten erhalten und restauriert werden. Das Dachgeschoss wurde gedämmt, ohne den ursprünglichen Charakter zu verändern.
Im Innenbereich überzeugt der Altbau durch eine authentische Materialität mit Holzdielen, Klinker- und Natursteinflächen sowie freigelegtem Fachwerk. Die Raumstruktur ist teilweise erhalten und lässt die historische Nutzung erkennen.
Die sanitären Einrichtungen wurden modernisiert. Das Badezimmer im Erdgeschoss (2013 erneuert) verfügt über Hänge-WC, ebenerdige Dusche und Badewanne. Im Dachgeschoss ergänzt ein weiteres WC das Raumangebot.
Der Anbau aus den 1980er-Jahren bietet zusätzliche Wohn- und Nutzflächen. Die Ausstattung ist überwiegend baujahrtypisch und zweckmäßig, mit Holzdielen im Schlafzimmer sowie gefliesten Sanitärbereichen. Ein weiteres Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Badewanne erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und wurde im Jahr 2020 komplett erneuert.
Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung im Nebengebäude. Ergänzend sorgen zwei Pelletöfen im Fachwerkhaus sowie im Anbau für zusätzliche Wärme und Wohnkomfort. Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.
Zum Ensemble gehören eine Doppelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mehrere Nebengebäude (u. a. Remisen und ehemalige Stallungen), die sich überwiegend in einfachem Zustand befinden.
Die Außenanlagen mit gepflasterten Zufahrten, Wegen und Terrassen unterstreichen den Hofcharakter.
Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes, bauhistorisch wertvolles Anwesen mit besonderer Ausstrahlung und vielseitigem Nutzungspotenzial.

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Bottrop-Feldhausen, einem der gefragtesten und zugleich naturnahesten Stadtteile im Norden Bottrops. Die Lage verbindet ruhiges, ländlich geprägtes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten.
In unmittelbarer Nähe liegt der bekannte Movie Park Germany, der über die Region hinaus als Freizeitdestination etabliert ist und die Attraktivität des Standortes zusätzlich unterstreicht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der weitläufigen Umgebung mit Feldern, Wäldern und Naherholungsflächen – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Ruhrgebiet sowie ins Münsterland. Auch die umliegenden Städte Kirchhellen, Gladbeck und Dorsten sind kurzfristig erreichbar und bieten eine umfassende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und medizinischer Infrastruktur.
Die Kombination aus gewachsener, ruhiger Wohnlage, großzügigen Grundstücken und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht Feldhausen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort – sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Käufer mit Blick auf langfristige Wertstabilität.

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26075005 - 46244 Bottrop – Feldhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com