Bottrop – Stadtmitte

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage - Gartenstadt Beckheide

Objektnummer: 26075024



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.51 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 250 m^2

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

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

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26075024
Wohnfläche	ca. 94.51 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	143.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie

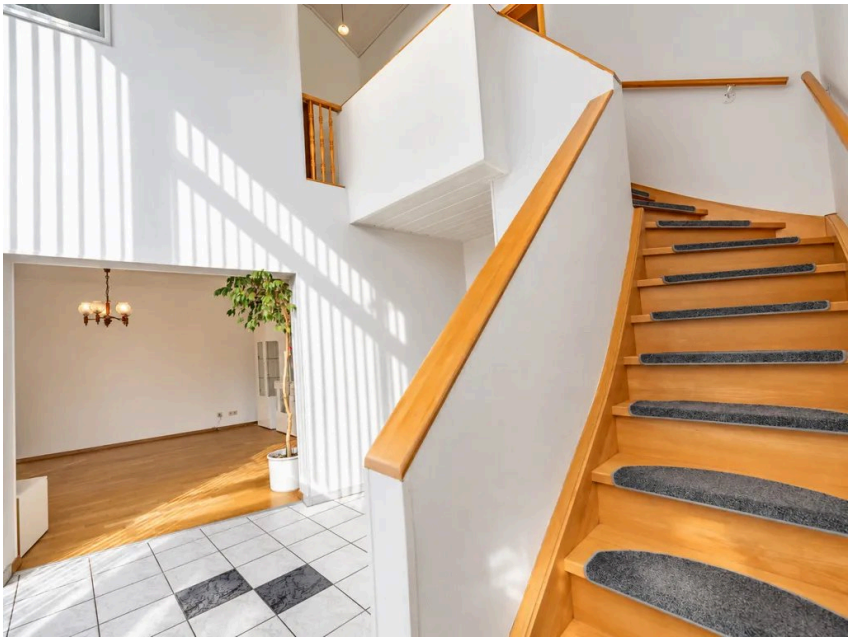




Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

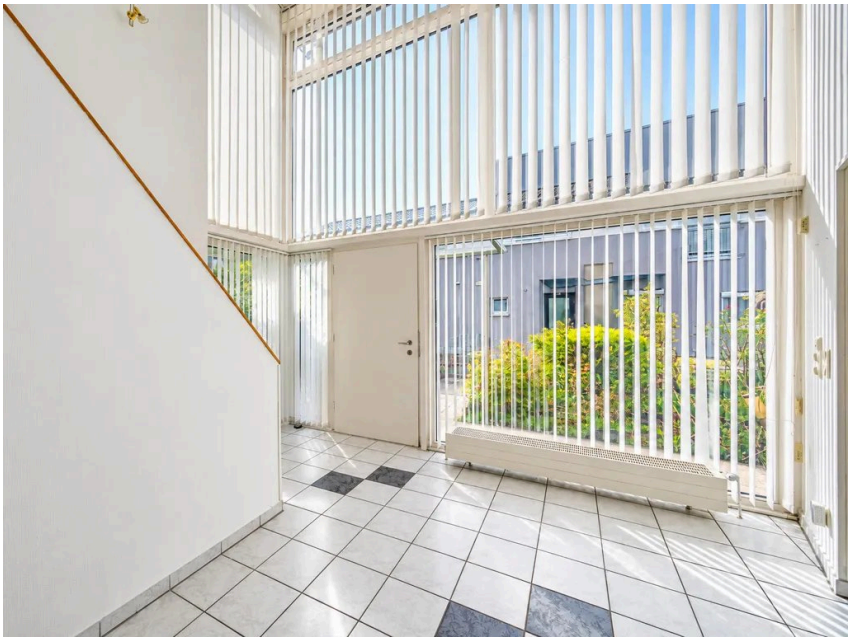
Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie

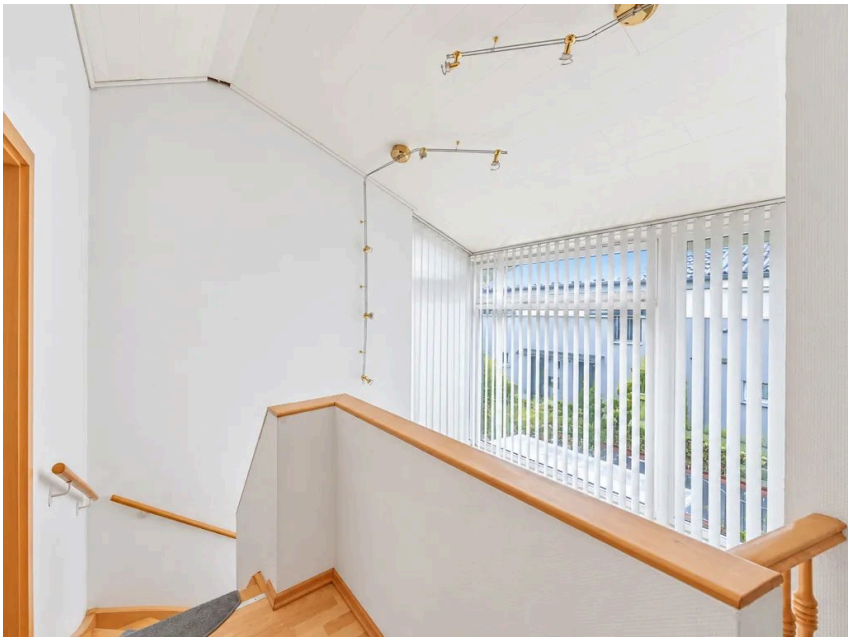




Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

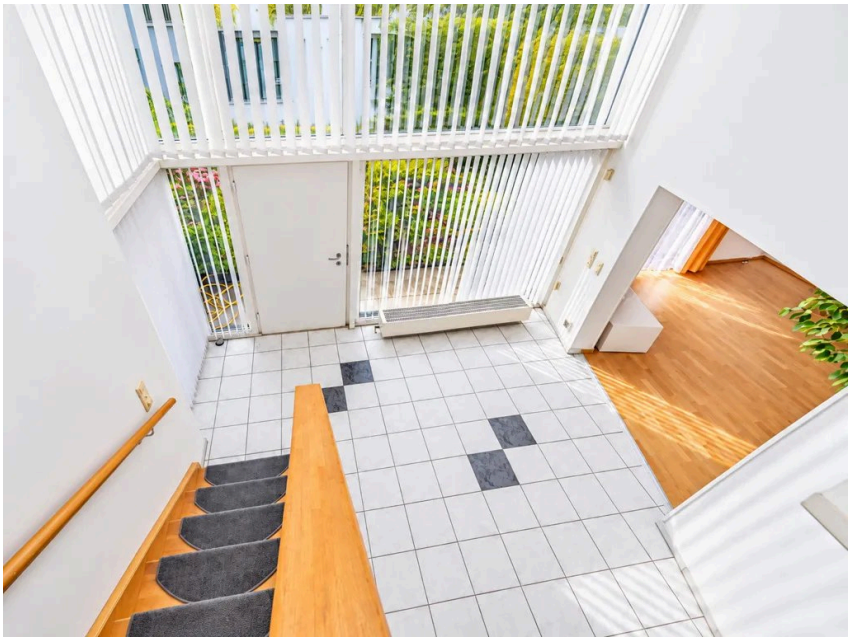
Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie

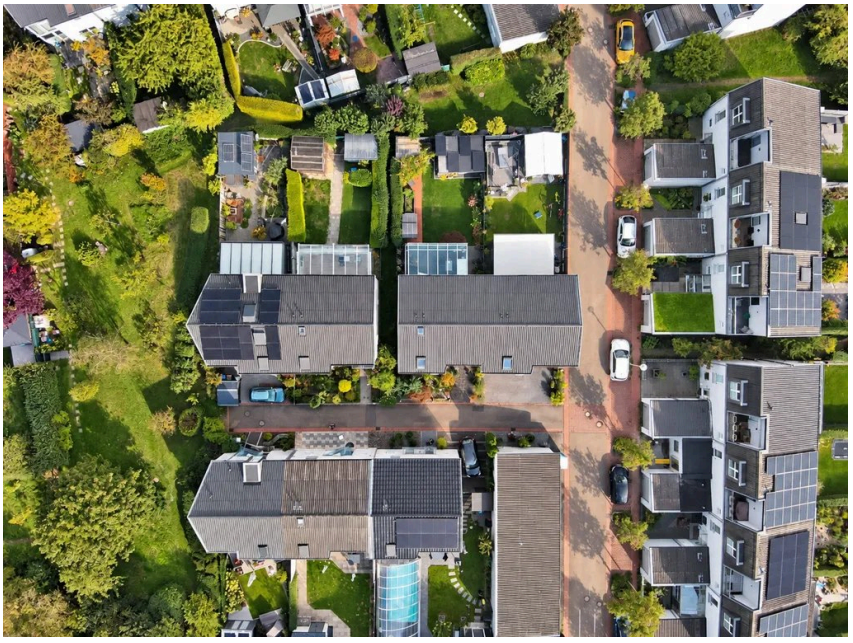




Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

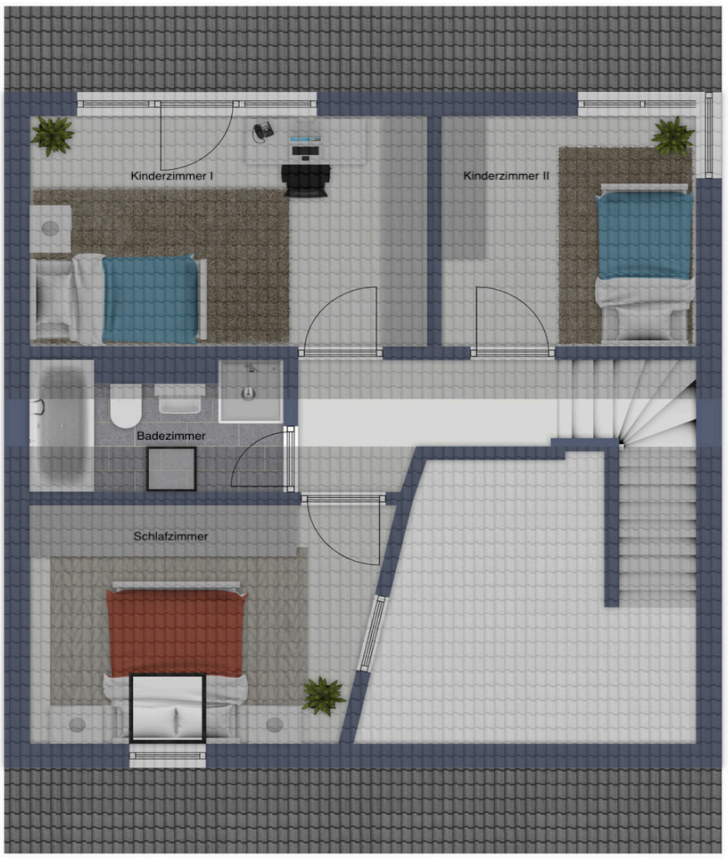
Die Immobilie



Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Grundrisse





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: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine attraktive Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage von Bottrop-Stadtmitte, innerhalb der Gartenstadt Beckheide. Das im Jahr 1996 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 250 m² großen Kaufgrundstück.

Eine besondere Qualität dieses Angebots liegt bereits in seiner Lage innerhalb der Siedlung, einem angenehm ruhigen und familienfreundlich geprägten Wohnquartier in Bottrop. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung, verkehrsberuhigte Bereiche und einen insgesamt gepflegten, gewachsenen Charakter aus. Die Gartenstadt bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Prosperpark ein besonders attraktives Wohnumfeld, das städtische Infrastruktur mit viel Grün und kurzen Wegen verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Infrastruktur für Familien. Direkt innerhalb der Gartenstadt befindet sich das AWO Familienzentrum „Hand in Hand“, das insgesamt 115 Betreuungsplätze in fünf Gruppen für Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren bietet. Die Einrichtung ist als „Familienzentrum NRW“ sowie als Bewegungskindergarten mit dem Schwerpunkt Ernährung zertifiziert. Gerade für Familien mit kleineren Kindern stellt die unmittelbare Nähe zur Betreuung einen erheblichen Standortvorteil dar. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Stichweg und genießt dadurch eine beinahe intime Wohnsituation mit nur geringem Anliegerverkehr. Auch rückwärtig ist das Grundstück angenehm eingebunden: Hinter dem Garten verläuft ein gemeinschaftlicher Wirtschaftsweg für die Anlieger, über den der Garten zusätzlich betreten und verlassen werden kann.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt rund 95 m². Hinzu kommt ein ca. 21 m² großer Wintergarten, der als zusätzliche Fläche einen hohen Aufenthaltswert bietet.

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der repräsentative Eingangsbereich des Hauses. Haushohe Decken, die offene Architektur und eine elegante Echtholztreppe verleihen diesem Bereich eine außergewöhnlich großzügige Wirkung. Die Treppe führt in die obere Etage, wo sich eine offene Galerie befindet. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick hinunter in den Eingangsbereich und es entsteht eine räumliche Verbindung zwischen beiden Wohnebenen, die dem Haus einen individuellen und ausgesprochen hochwertigen Charakter verleiht.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich die Küche, das Wohnzimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC. Eine weitere Besonderheit ist der ca. 21 m² große Wintergarten, der sowohl von der Küche als auch vom Flur aus zugänglich ist. Für zusätzlichen Komfort sorgt hier eine elektrisch

betriebene Fußbodenheizung, die ausschließlich den Wintergarten temperiert und diesen auch in der kühleren Jahreszeit besonders angenehm nutzbar macht.

Das Dachgeschoss beherbergt insgesamt drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Mehrere Räume sind teilweise bis in die Dachspitze geöffnet. Die daraus resultierenden erhöhten Decken schaffen auch auf dieser Etage ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl und unterstreichen den individuellen architektonischen Charakter des Hauses.

Die Fenster sind überwiegend mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Das Wohnhaus selbst wird komfortabel über Fernwärme beheizt. Damit verfügt die Immobilie über eine zeitgemäße Wärmeversorgung ohne eigene Heizungsanlage im klassischen Sinne.

Auf einen Keller wurde bei der Errichtung bewusst verzichtet. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten stehen innerhalb des Hauses zur Verfügung. Eine zum Angebot gehörende Garage befindet sich nur wenige Meter vom Wohnhaus entfernt.

Eine weitere Besonderheit der Gartenstadt Beckheide ist das großzügige gemeinschaftliche Park- und Grünflächenkonzept. Die zum Eigentum gehörenden Anteile an den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen entsprechen rechnerisch ca. 147,5 m² und ergänzen das eigentliche Hausgrundstück von ca. 250 m². Die weitläufigen Grünflächen im Bereich des Prosperparks tragen maßgeblich zu dem ruhigen, grünen und beinahe parkähnlichen Wohncharakter der gesamten Siedlung bei.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als außergewöhnlich charmantes und familiengerechtes Zuhause mit eigenständigem architektonischem Charakter. Die ruhige Lage im Stichweg, der repräsentative Eingangsbereich mit haushohen Decken, die elegante Echtholztreppe, die offene Galerie, die teilweise bis in die Dachspitze geöffneten Räume sowie der ca. 21 m² große Wintergarten schaffen ein Wohngefühl, das sich deutlich von konventionellen Doppelhaushälften abhebt. Ergänzt wird dies durch das besondere Grünflächenkonzept der Siedlung, den rückwärtigen Wirtschaftsweg und die komfortable Fernwärmeversorgung.

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Ausstattung und Details

- Graues Satteldach tlw. mit Dachflächenfenstern (mit Rollos)
- Wärmedämmverbundsystem aus dem Baujahr
- Putzfassade mit mineralischem Kratzputz
- Fernwärme mit Flachheizkörpern
- Kunststofffenster mit 2-facher Verglasung | elektrisch betriebene Rollläden
- Fliesen- und Fertigparkett als Oberböden
- Wintergarten mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und automatischer Verdunklung
- Lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit Galerie
- Einzelgarage mit Stahlschwingtor

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Gartenstadt Beckheide, einem angenehm ruhigen und familienfreundlich geprägten Wohnquartier in Bottrop. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung, verkehrsberuhigte Bereiche und einen insgesamt gepflegten, gewachsenen Charakter aus. Die Gartenstadt bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Prosperpark ein besonders attraktives Wohnumfeld, das städtische Infrastruktur mit viel Grün und kurzen Wegen verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Infrastruktur für Familien. Direkt innerhalb der Gartenstadt befindet sich das AWO Familienzentrum „Hand in Hand“, das insgesamt 115 Betreuungsplätze in fünf Gruppen für Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren bietet. Die Einrichtung ist als „Familienzentrum NRW“ sowie als Bewegungskindergarten mit dem Schwerpunkt Ernährung zertifiziert. Gerade für Familien mit kleineren Kindern stellt die unmittelbare Nähe zur Betreuung einen erheblichen Standortvorteil dar.

Auch der hohe Freizeit- und Erholungswert prägt die Wohnlage. Der unmittelbar angrenzende, rund elf Hektar große Prosperpark entstand auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Prosper III und bildet heute die grüne Mitte des Quartiers. Großzügige Wiesenflächen, Spazierwege, kleinere Waldflächen sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten schaffen attraktive Möglichkeiten zur Naherholung direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Auch die Bottroper Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die zügige Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und überregionalen Verkehrswege ergänzen die Vorzüge dieser Wohnlage.

Insgesamt bietet die Gartenstadt Beckheide eine attraktive Kombination aus ruhigem, familiengerechtem Wohnen, einer hervorragenden Kinderbetreuung, kurzen Wegen und einem außergewöhnlich hohen Grün- und Freizeitwert. Eine Lage, die insbesondere für Familien eine überzeugende Verbindung aus Wohnqualität und alltagstauglicher Infrastruktur bietet.

Objektnummer: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

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: 26075024 - 46236 Bottrop – Stadtmitte

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