

EXPOSÉ

Kernsaniertes Zweifamilienhaus inkl. freierwerdender Erdgeschosswohnung mit Garten



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 46242 Bottrop
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 9,5
Wohnfläche (ca.): 270,44 m²
Grundstücksfläche (ca.): 759 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 680.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	46242 Bottrop
Baujahr	1962
Zimmerzahl	9,5
Wohnfläche (ca.)	270,44 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	759 m ²
Kaufpreis	680.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	100,74 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-10-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Objektbeschreibung:

Dieses Zweifamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung wurde 1962 erbaut und im Jahr 2014 umfassend kernsaniert sowie durch einen attraktiven Anbau erweitert. Auf insgesamt ca. 270 m² Wohnfläche bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Eigennutzer - sei es für die große Familie, das Wohnen mit mehreren Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderer Vorteil für Selbstnutzer:

Die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 160 m² Wohnfläche wird zum 01.08. frei und eignet sich hervorragend zur eigenen Nutzung.

Die weiteren Einheiten im Haus teilen sich wie folgt auf:

- Obergeschosswohnung mit ca. 73 m²
- Dachgeschosswohnung mit ca. 37 m²

Diese beiden Wohnungen sind aktuell vermietet und bieten Ihnen zusätzliche Mieteinnahmen oder können auch für den Eigenbedarf genutzt werden.

Haben wir Ihr Interesse an diesem vielseitig nutzbaren Mehrgenerationenhaus geweckt? Dann fordern Sie gerne schriftlich das ausführliche Exposé an.

Ausstattung:

Mehrfamilienhaus in Bottrop-Fuhlenbrock

- Ca. 270 m² Wohnfläche
- 759 m² Grundstücksfläche
- 3 Wohneinheiten inkl. Einliegerwohnung
- Moderner Anbau von 2014

Kernsanierung 2014

- Dach
- Heizung
- Elektrik
- Bäder
- Teilweise Fenster
- Neue Fenster zur Straßenseite von 2024
- Elektrische Rollläden

Weitere Details

- Fußbodenheizung in EG-Wohnung
- Voll unterkellert
- 2 Garagen
- Zusätzliche Stellplätze
- Große Dachterrasse
- Zwei Terrassen im Erdgeschoss

Lagebeschreibung:

Fuhlenbrock ist einer von 17 Stadtteilen der kreisfreien Stadt Bottrop, er liegt nordwestlich der Stadtmitte und bietet ca. 15.000 Menschen ein Zuhause. Der Name Fuhlenbrock wird auf eine Bezeichnung aus dem Mittelalter zurückgeführt. Die Region, die über die heutigen Grenzen des Stadtteils hinausragte, wurde als "Fauler Bruch" bezeichnet.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen 30er-Zone, hat aber trotzdem eine zentrale Lage, fußläufig erreichen Sie neben einer Arztpraxis auch ein bekanntes Lebensmittelgeschäft und viele weitere Läden für den alltäglichen Bedarf.

In Ihrer Freizeit bietet Ihnen die Halde Haniel mit dem riesigen umliegenden Waldgebiet einen perfekten Ausgleich zum Alltagsstress. Auch die Stadtmitte von Bottrop ist gut erreichbar, sodass Sie tagsüber Bummeln oder abends gemütlich Essen gehen können.

Die Bushaltestelle "BOT Fuhlenbrock Markt" erreichen Sie fußläufig in ca. 3 Minuten. Mit dem Auto wohnen Sie hier auch sehr zentral, die Autobahn A2 erreichen Sie innerhalb von wenigen Minuten Fahrzeit. Von dort aus finden Sie zügig Anschluss an die A3, A42, A31 sowie A516.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte

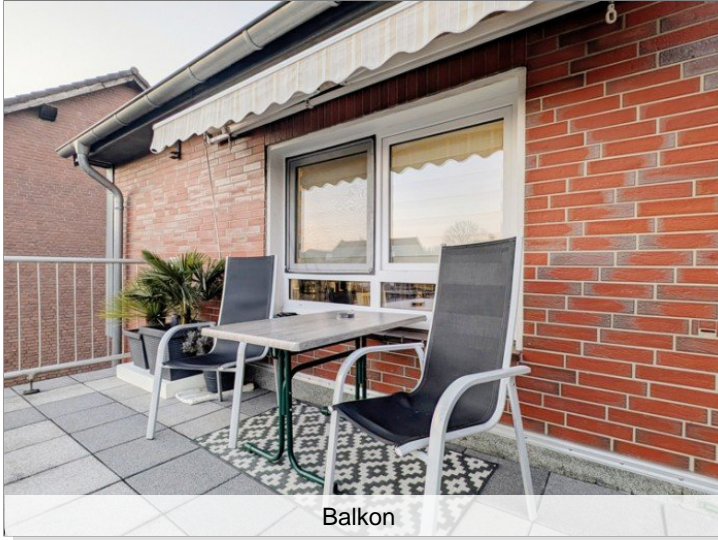
- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



www.dieckmann-immobilien.de

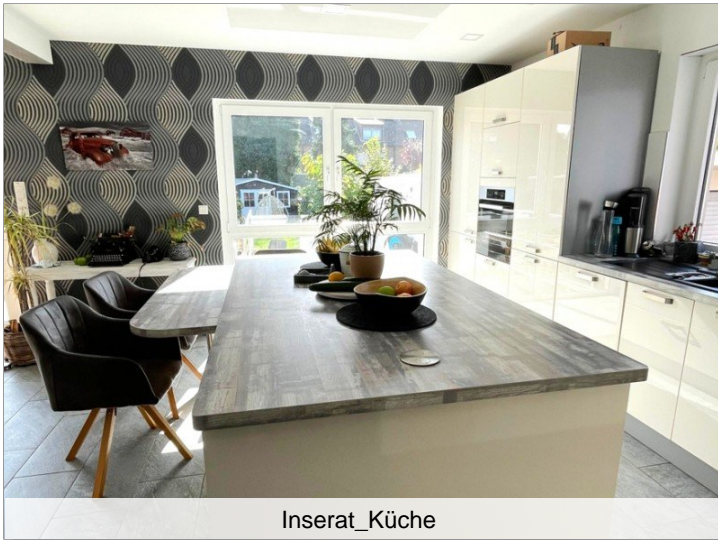
Objektbilder:



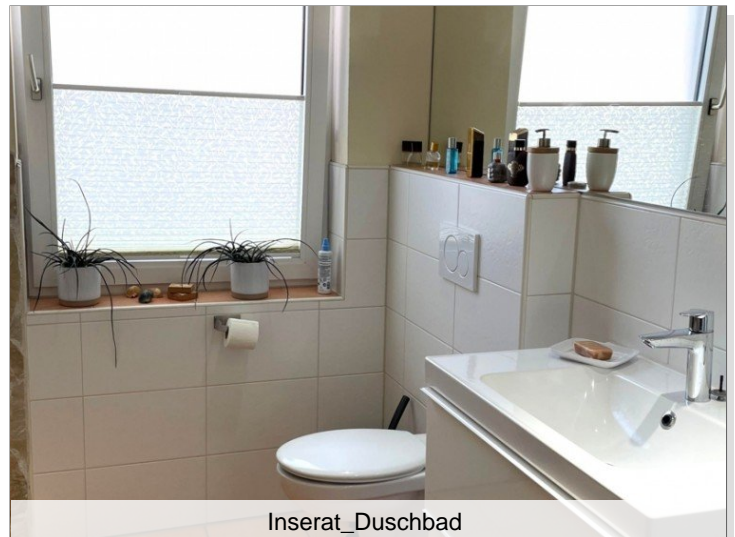
Balkon



Inserat_Offene Küche



Inserat_Küche



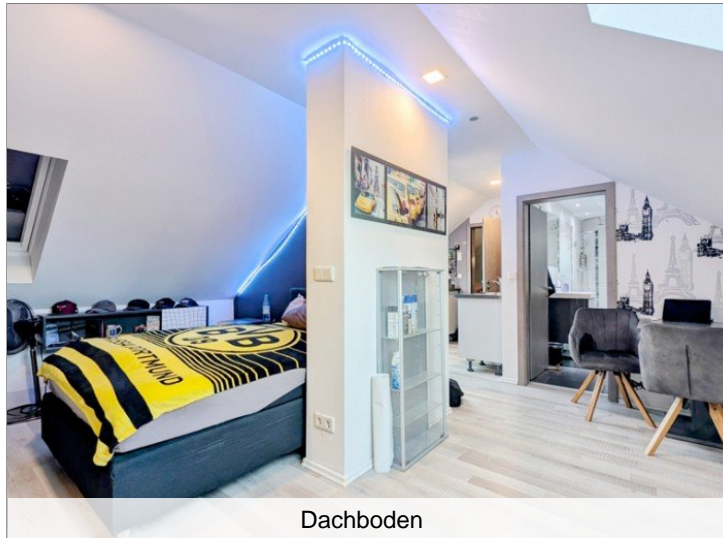
Inserat_Duschbad



Dachboden

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Dachboden



Rückansicht



Gartenhaus

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Grundriss EG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Grundriss UG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Grundriss OG

- > Zweifamilienhaus
- > Bottrop
- > 9,5 Zimmer

- > 270,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2547



Grundriss DG

