

**Bottrop - Boy**

# Großzügiger Walmdachbungalow in ruhiger Sackgassenlage

**VP azonosító: 25075067**



**VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 735 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Áttekintés

VP azonosító	25075067	Vételár	485.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 156 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1966	Modernizálás / felújítás	2000
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	209.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	04.03.2036	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Az ingatlan



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

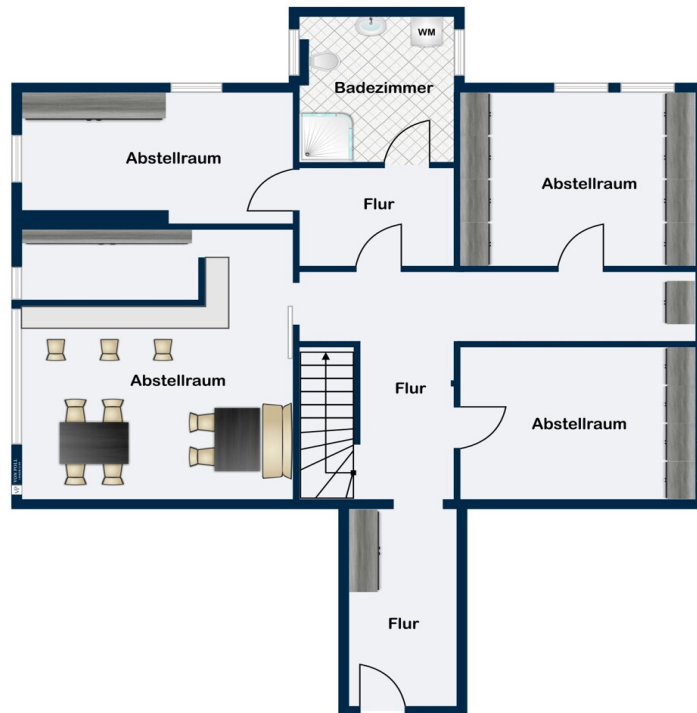
Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)

VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy**

## Az elso benyomás

Mehr als nur ein Haus – hier erwartet Sie ein Zuhause mit außergewöhnlicher Großzügigkeit. Über 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25075067 - 46240 Bottrop - Boy**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

---

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)