

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bottrop

### Villa mit viel Potential in exponierter Lage von Bottrop-Grafenwald



Objekt-Nr. OM-316939

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

46244 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.725,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Villa liegt auf einem 1.725 qm großen Grundstück direkt angrenzend an Felder in Bottrop-Grafenwald. Die im Jahr 1962 erbaute Villa wurde 1992 umfangreich um- und ausgebaut. Ihren Bewohnern bietet diese Immobilie auf drei Etagen eine Gesamtfläche von ca. 260 qm. Insbesondere der Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool sowie der gemütliche Garten in Süd-Ausrichtung lassen die Hektik des Alltags schnell vergessen und laden zum Entspannen ein.

## Ausstattung

- Grundstücksfläche 1.725 qm
- Gesamtfläche ca. 260 qm (inkl. Wellnessbereich und Spitzboden)
- Wohnfläche ca. 195 qm
- Nutzfläche ca. 148 qm
- Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool
- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderschlafzimmer
- 1 Masterbad
- 1 Kinderbad
- 2 Gäste-WCs
- Spitzboden
- Terrasse
- Garten
- PKW-Stellplätze
- Einbauküche
- Bodenbeläge: Parkett und Marmor

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese Immobilie liegt im Stadtteil Bottrop-Grafenwald, einer exklusiven und begehrten Stadtrandlage von Bottrop. Von Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben, wohnen Sie hier in einer stilvollen Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilienhäusern, Villen, Höfen und Gestüten.

Grafenwald gehört zu den gefragtesten Wohnlagen und bietet einen sehr hohen Freizeitwert.

Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Apotheke, Supermarkt und Bushaltestelle sind fußläufig gut erreichbar.

Den Autobahnanschluss an die A2 erreichen Sie in wenigen Minuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

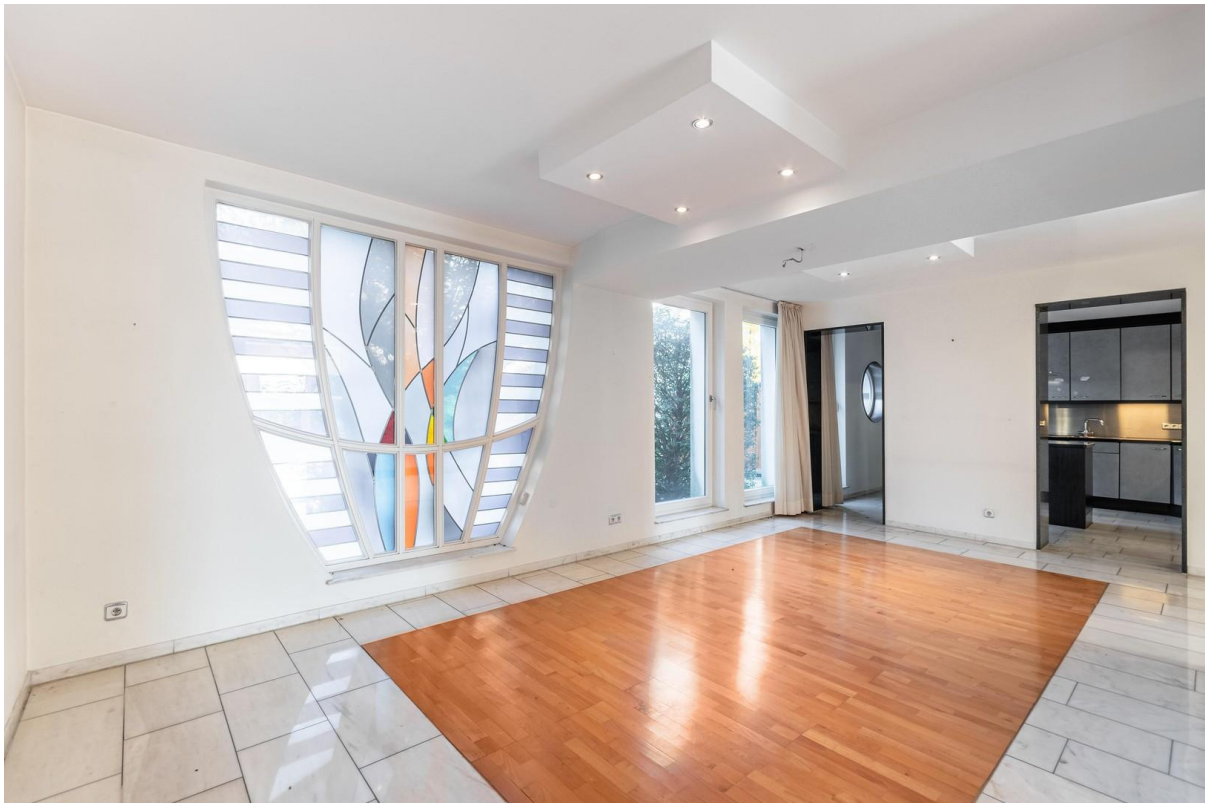


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Blick in Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer

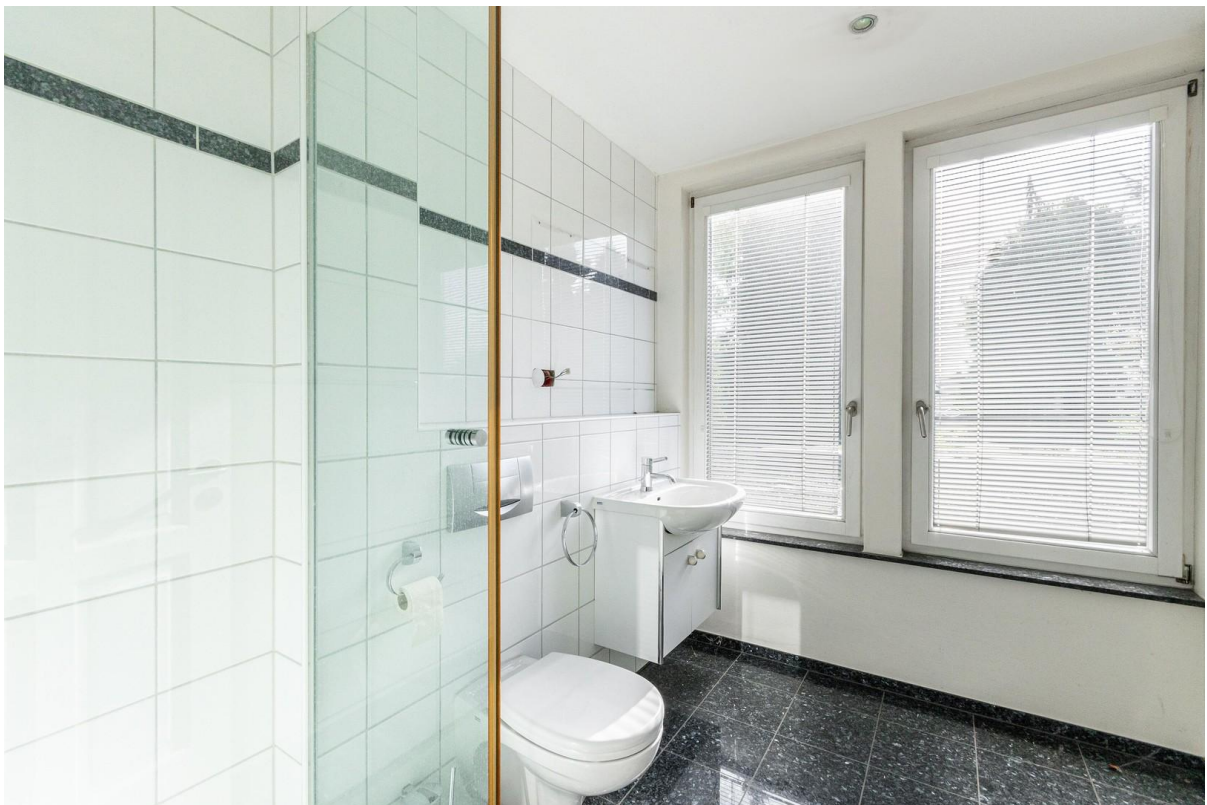


2. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad



Kinderbad

# Exposé - Galerie



Wellnessbereich mit Whirlpool



Sauna



# Exposé - Galerie

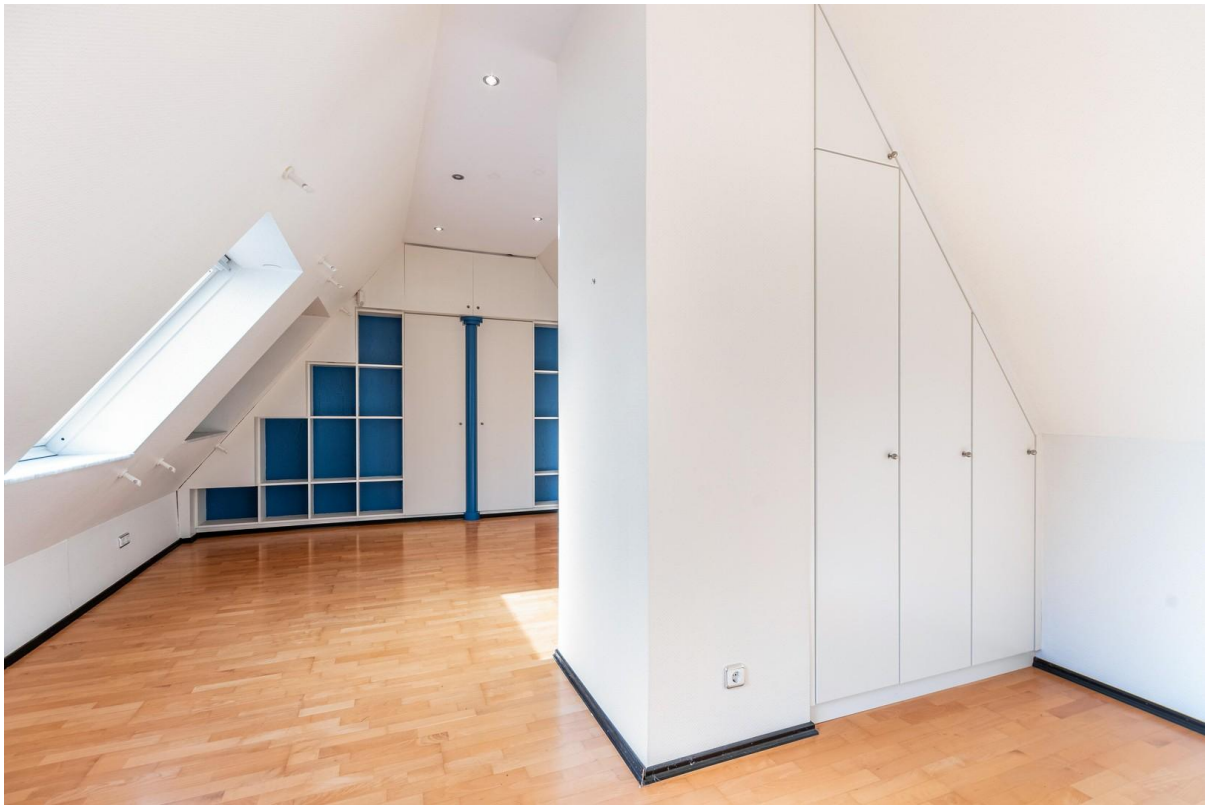


Terrasse



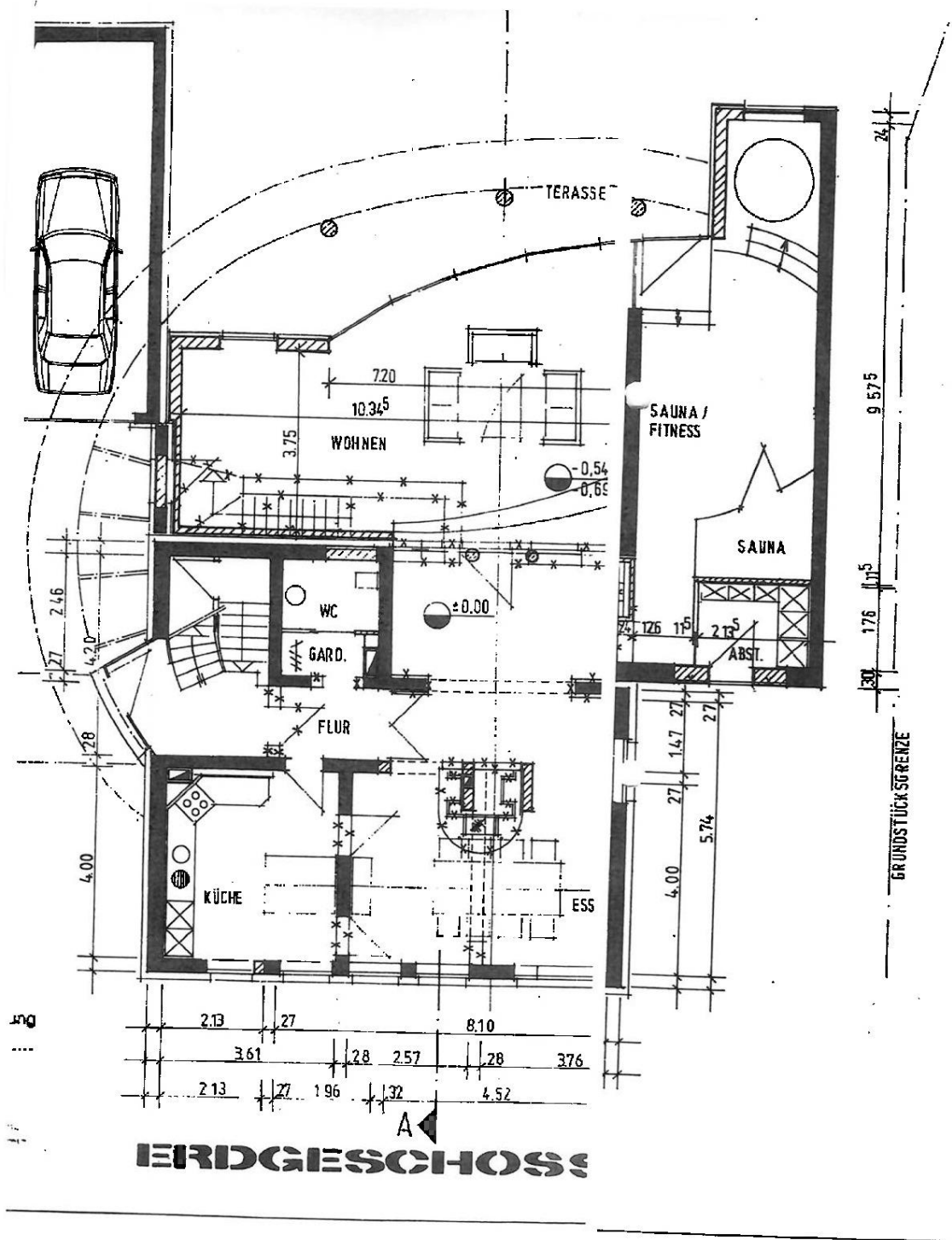
Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



Spitzboden

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Hinweis: Die Bauvorlagen sind gemäß § 68 BauO NW im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft worden.

