

Exposé

Wohnung in Bottrop

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss – Rathausviertel



Objekt-Nr. OM-423316

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Barbara Markus

46236 Bottrop
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	106,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	475 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses in Bottrop im Rathausviertel.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen und funktionalen Grundriss, zwei Balkone, zwei Badezimmer sowie eine Einzelgarage. Teilweise hochwertiges Parkett befindet sich in hervorragendem Zustand und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck.

Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Betreuung der Innen- und Außenanlage und sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild des Hauses.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand im Stil des Baujahrs und bietet eine solide, zeitlose Ausstattung mit guter Substanz und Modernisierungspotenzial nach individuellem Geschmack.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Sehr gepflegerter Gesamtzustand (Nichtraucher)
- Zeitlose, gepflegte Badezimmer (2 Bäder)
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Teilweise elektrische Rollläden
- 2 Balkone mit Markisen
- Teilweise hochwertiger Parkettboden in hervorragendem Zustand
- Einbauküche aus BJ der Wohnung vorhanden
- Fernwärmeheizung
- Einzelgarage mit elektrischem Tor mit Fernbedienung
- Kellerraum
- Hausmeisterbetreutes Objekt

Die Ausstattung ist insgesamt sehr gepflegt und funktional, bietet aber zugleich Potenzial für individuelle Modernisierung und Wertsteigerung.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich im Rathausviertel, einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen in Bottrop.

Der Stadtgarten Bottrop ist fußläufig erreichbar und bietet hohe Lebensqualität mit Grünflächen, Freizeitmöglichkeiten und Naherholung.

Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Lage bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Naturnähe und zentraler Infrastruktur – ein wesentlicher Standortvorteil mit langfristiger Wertstabilität und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Flur



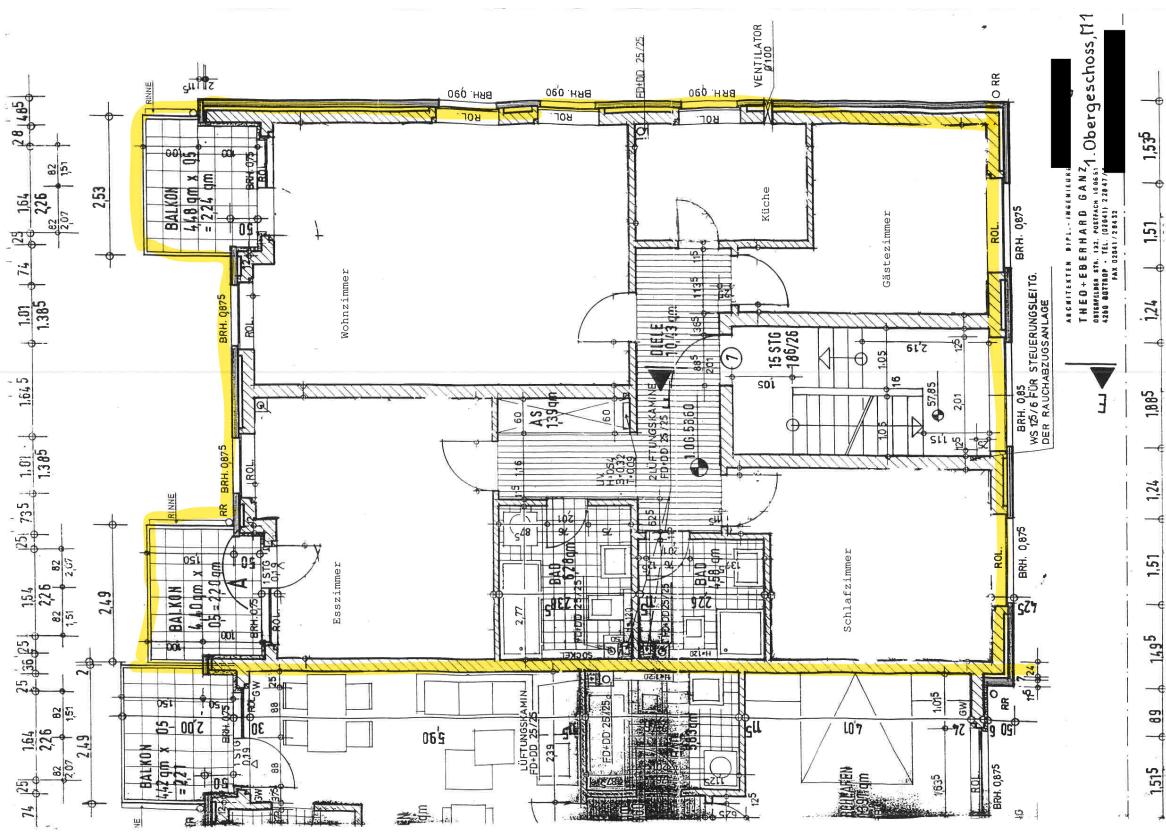
Duschbad

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

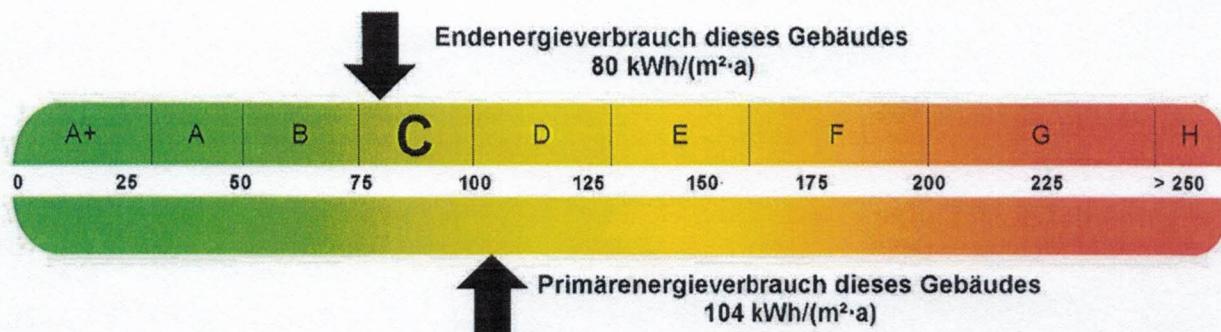
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002214858

Registriernummer²⁾



Energieverbrauch



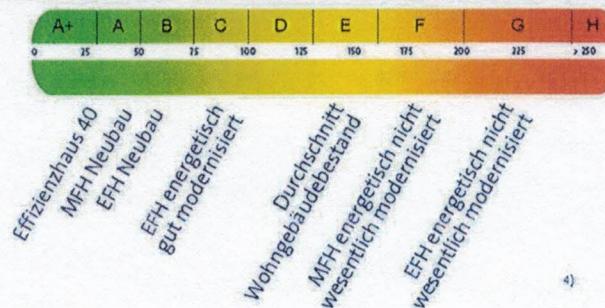
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	275.147		275.147	1,18
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,30	91.872	91.872		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus