

# Neuwertige Maisonette-Wohnung in attraktiver Lage von Bottrop-Kirchellen

Wellbraucksweg 29  
46244 Bottrop



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	329.000,- €
Hausgeld	200,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	4
Baujahr	2004
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	August 2021

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizungsart	Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Maisonette-Wohnung bietet Ihnen ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur vier Wohneinheiten in dem Gebäude. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich sechs Parteien (zwei im Nachbarhaus). Die Mehrfamilienhäuser wurden 2004 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Bottrop im beliebten Ortsteil Kirchellen errichtet. Die Wohnung wurde wie auch die Gebäude fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und sehr offenen Grundriss mit 3 Zimmern – aufgeteilt

auf Obergeschoss im 1. OG und Dachgeschoss im 2. OG. Somit ist der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt und dennoch werden beide Geschosse mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Das Obergeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zum sonnigen Balkon, einer offenen Wohnküche sowie einem Gäste-WC.

Das Dachgeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, einem großzügigen Elternschlafzimmer, einem Kinderschlafzimmer, das aktuell als Ankleideraum bzw. Büro genutzt wird sowie einem Badezimmer mit separatem WC. Darüber hinaus gehören zu der Wohnung noch eine Garage, ein großer, eigener Kellerraum sowie drei gemeinschaftliche Räume: ein Fahrradkeller, ein Waschkeller und ein Trockenraum. Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an einem begrünten kleinen Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie zunächst ohne Stufen durch eine weiße Sicherheitstür mit großen integrierten Glaselementen. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit weißen Wänden und hellem Fliesenboden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie in die 1. Etage, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür mit zusätzlichem Sicherheitsriegel aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der offenen und geräumigen Diele. Von der zentralen Diele blicken Sie in alle weiteren Räume der Etage – u.a. auch in die offene Wohnküche. Hier kann das Zusammenspiel aus teilabgehängter Decke mit Einbaustrahlern mit hellem Anstrich und dunklem Fliesenboden als besonderes Highlight hervorgehoben werden. Die Einbauküche ist nicht inkludiert.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich Ihr großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 25m<sup>2</sup>. Ein hochwertiger Echtparkett-Boden (Ahorn) und weiße, doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden gehören hier zur Standardausstattung. Darüber hinaus fungieren neben den modernen Wandleuchten auch eine rot gestrichene (Teil-) Wand sowie die rote Tür zum zeitlosen, halb hoch und hell gefliesten Gäste-WC mit dunklen Bodenfliesen, das Ihnen deutlich mehr Platz als üblich bietet, als Blickfang. Der lichtdurchflutete Wohnbereich führt Sie zudem auf Ihren nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon. Neben einer elektrischen Markise stehen Ihnen hier auch sowohl ein Wasser- als auch ein Stromanschluss zur Verfügung. Das Gesamtbild der Immobilie wird durch die freie Sicht in die gepflegten Gärten und die ansehnliche Umgebung abgerundet und lädt gepaart mit den zahlreichen Sonnenstunden zur absoluten Erholung ein.

Ein Treppenaufgang – ausgestattet mit modernen Treppenstufenbeleuchtung - im Eingangsbereich führt Sie ins komplett hell gestrichene Obergeschoss. Hier punktet nicht nur der ebenfalls offen gestaltete Grundriss, sondern auch die Liebe zum Detail wie z.B. die schwarzen Türen als Kontrast zum hellen Teppichboden. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein großes Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, das aktuell als begehbarer Ankleideraum bzw. Büro genutzt wird, sowie ein Badezimmer mit separatem WC (direkter Zugang vom Schlafzimmer). Im Schlafzimmer wurde auf eine Tür verzichtet. Mit wenigen Handgriffen ist hier natürlich auch schnell wieder eine Wand mit einer Tür eingezogen.

Das innenliegende Bad ist halb hoch gefliest (in der Dusche komplett) und mit einer barrierearmen, großflächigen Dusche sowie einem Einbauschränk ausgestattet. Auch hier wird ein starkes Augenmerk auf besondere Stilelemente gelegt. So ist u.a. der Heizkörper, aber besonders die in die Wand eingesetzte Scheibe zum Schlafzimmer, die das Flair eines Hotelzimmers vermittelt, hervorzuheben. Ein weiterer positiver Effekt ist natürlich auch die zusätzliche Helligkeit im Bad. Auch auf dieser Etage sind alle Fenster aus Kunststoff, weiß und doppeltverglast. Im Schlafzimmer sind sie zudem mit Rollläden von außen und innen bestückt (im Kinderzimmer nur von innen). Zudem sorgt eine Klimaanlage zwischen Flur und Schlafzimmer für konstant angenehme Temperaturen. Eine Fußbodenheizung versorgt die gesamte Wohnung mit Wärme.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem unmittelbar am Haus gelegenen Garagenhof. Die Garage ist mit einem elektrischen Tor, einem Stromanschluss und Licht ausgestattet. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Objekt.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (Beton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch rot verkleinert und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die weißen Kunststofffenster sind auch bereits im Eingangsbereich und Treppenhaus mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach. Das Gebäude ist wie auch die gesamte Anlage durchweg sehr sauber und ordentlich und kann als hervorragend verwaltet beschrieben werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 200€ und inkludiert alle relevanten Kosten.

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Bottroper Ortsteils Kirchellen (u.a. angrenzend an die Städte Gladbeck (Süd-Osten), Gelsenkirchen (Osten), Dorsten (Norden) sowie Dinslaken (Westen)) und gehört zu den beliebtesten Ecken des Ruhrgebiets. Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an den Wellbraucksweg verläuft die Oberhofstr., über die Sie z.B. direkt auf die Hauptstr. und damit ins Zentrum von Kirchellen gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Rewe befindet sich beispielsweise in ca. 200m, Edeka und Aldi in ca. 650m bzw. 900m Entfernung. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. 500m bis 550m. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke sind in unmittelbarer Nähe zudem noch das Marienhospital in ca. 8km (Bottrop) entfernt und ein weiteres Krankenhaus in Gladbeck in ca. 6km.

Als besonderes Highlight können vor allem die zahlreichen kleinen Parks und Grünstreifen – einer bereits unmittelbar angrenzend –, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können, bezeichnet werden. Weitere Highlights sind die weitere direkte Umgebung mit mehreren Ruheazonen, die nicht typisch für das Ruhrgebiet sind, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend.

Kinderbetreuung/Schulen Sie möchten, dass Ihre Kinder einen kurzen Schulweg haben?

In Bottrop-Kirchellen stehen Familien zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten ist von Ihrem Haus bereits in ca. 950m zu erreichen. Zur Johannesschule Kath. Grundschule gelangen Ihre Kinder in ca. 1,2km und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bieten sich z.B. das Vestische Gymnasium Kirchellen (ca. 900m) oder die Sekundarschule Kirchellen (ca. 1km) an. Neben den Spielplätzen an den Schulen können viele weitere in einem kleinen Radius genutzt werden – der Spielplatz, „Kirchellen“, sogar in lediglich ca. 350m.

Autobahnanbindung Sie arbeiten in einer anderen Großstadt im Umkreis?

Kein Problem! Die Autobahnanschlüsse A31 (im Osten) sind in nur ca. 2km Fahrweg zu erreichen und bieten Ihnen eine optimale Anbindung an die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Essen, ca. 30 Min.), die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld, ca. 45 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 45 Min.). Ebenso sind die Wege zur A2 (Süden) und zur A3 (Westen) kurz. Um in den Urlaub fliegen zu können, müssen Sie nicht weit fahren! Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in ca. 50km, den Dortmunder Flughafen in ca. 60km.

Öffentlicher Nahverkehr Sie haben gar kein Auto und nutzen öffentliche Verkehrsmittel?

Auch kein Problem! Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an das gesamte Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen, Dortmund), den Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden.

Unmittelbar in der Nähe Ihres Hauses gibt es sechs Bushaltestellen (Bottrop Oberhofstr., ca. 250m, Schultenkamp und Bottrop Dorfheide, beide ca. 500m). Ins Zentrum von Bottrop fahren Sie von dort aus in nur wenigen Stationen.

Sport- und Freizeitgestaltung Sie sind sportbegeistert und suchen in Ihrer Freizeit Abwechslung?

In Bottrop (-Kirchellen) bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell die Parks sind bei Einheimischen für sportliche Aktivitäten beliebt. Speziell erwähnenswert sind auch das Alpincenter auf der Halde Prosperstr., der Freizeitpark Schloß Beck, der Movie Park Germany sowie das Indoor Skydiving Bottrop. Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege.

Landschaft und Natur Sie möchten einfach nur Landschaft und Natur genießen?

Die Region lädt Sie zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere der Köllnische Wald und die Umgebung der Kircheller Halde sowie die Halde Haniel und das Haldenereignis Emscherblick, besser

bekannt als Tetraeder, auf der Halde Beckstr., sind als Ausflugsziele beliebt für diese Freizeitaktivitäten. Hinzu kommt der Freizeit und Gesundheitspark Vonderort an der Grenze zu Oberhausen. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an kleinen Seen wie dem Heidesee oder dem Heidhofsee, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. Durch die Lage in Richtung des Münsterlandes bietet auch dies einen hohen Freizeitwert.

## Ausstattung

Obergeschoss:

- Wohnungstür mit zusätzlichem Sicherheitsriegel
- Hochwertige Echtparkett-Böden (Ahorn)
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden
- Große, helle Fensterfront und direkter Zugang zum Balkon
- Moderne Wand- und Treppenstufenbeleuchtung sowie stilvolle Elemente
- Zeitloses Gäste-WC mit dunklen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen sowie Einbauschränk
- Offene Gestaltung ohne viele Zwischenwände und Türen
- Süd-West-Balkon mit freiem Blick
- Elektrische Markise

Dachgeschoss:

- Gemütliche Teppichböden in den beiden Schlafräumen
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden im Schlafzimmer sowie Innenrollos an allen Fenstern
- Hochwertiges und modern gefliestes Badezimmer
- Barrierearme Dusche (1,20mx1,20m), Einbauschränk sowie separates WC
- Besondere Highlights wie der Bad-Heizkörper oder ein Glaselement zwischen Bad und Schlafzimmer
- Offene Gestaltung von Flur und Schlafzimmer sowie Klimaanlage
- Einbauschränke und Schiebeelemente unter den Schrägen im Kinderzimmer
- Hochwertige schwarze Innentüren in Bad und Kinderzimmer

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk sowie Betondecken
- Überdurchschnittlich gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Fußbodenheizung (Gas)
- Vornehmlich Eigentümer als Bewohner

Sonstiges (Keller etc.):

- Private Garage mit elektrischem Tor, Stromanschluss sowie Licht
- Eigener großer Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

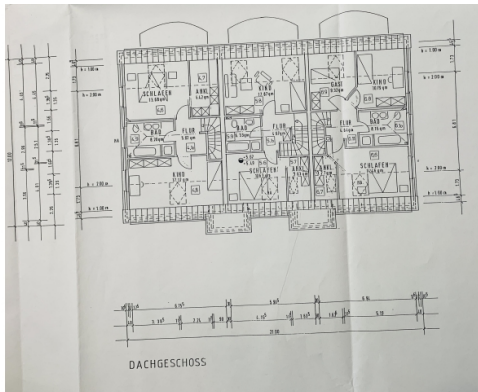
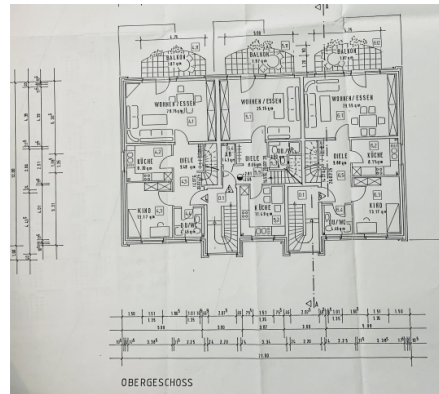
Wellbraucksweg 29  
46244 Bottrop











## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)