

Bottrop – Fuhlenbrock

# Charming penthouse apartment with balcony and garage

*Property ID: 25075037*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## At a glance

Property ID	25075037	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 78 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1978		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.05.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



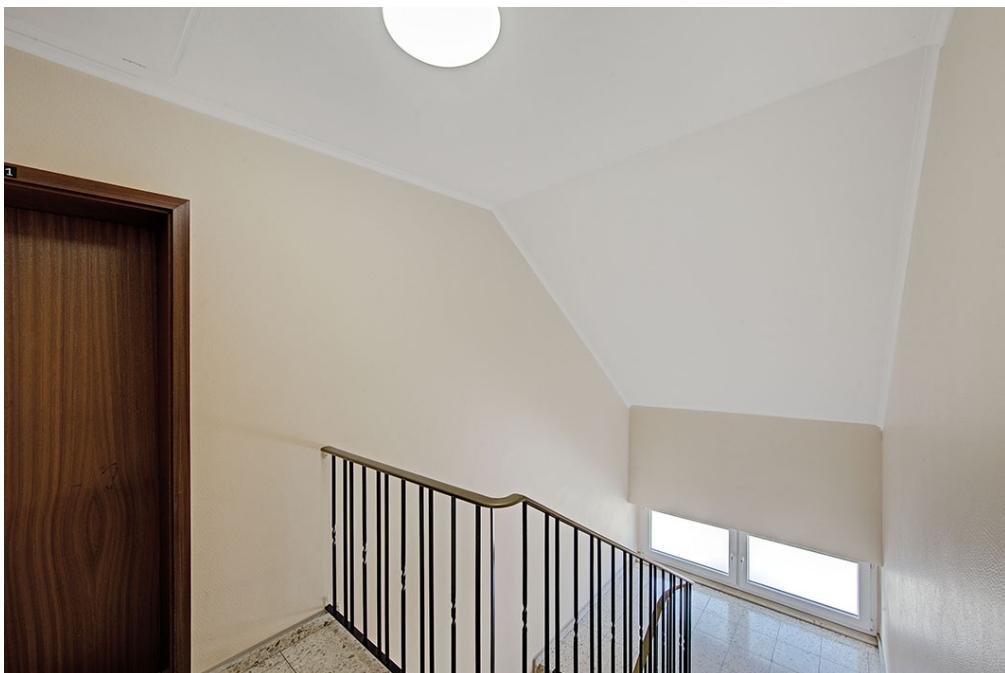
Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## The property



**Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## The property



### 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](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## A first impression

In a well-maintained six-unit building dating from 1978, in a sought-after location in Bottrop-Fuhlenbrock, this charming penthouse apartment awaits you with a well-designed layout and a welcoming atmosphere. The apartment is currently vacant and therefore available at short notice. Upon entering, you are greeted by a spacious hallway that flows seamlessly into the bright living room via an open doorway. High-quality parquet flooring creates a warm and inviting ambiance, both here and in the hallway. From the living room, you have direct access to the balcony – a sheltered retreat perfect for relaxing outdoors. The separate kitchen is compact, practically laid out, and offers everything you need for everyday life. The interior bathroom features a bathtub – well-maintained, functional, and ready for your personal touches. The generously sized bedroom provides ample space for a comfortable living concept. An additional room completes the offering and is ideally suited as a children's room, office, or guest room. An added bonus: The apartment includes a garage directly behind the building – convenient, secure, and practical. The property is heated by a gas central heating system. To illustrate the diverse possibilities for use, some rooms with AI-generated furnishing examples have been shown below the photos. These visualizations are for inspiration only. This apartment is an ideal home for couples, small families, or professionals who value a quiet, well-maintained living environment with good infrastructure. Here, comfort, functionality, and an attractive location combine to create a harmonious overall package. For further information, please contact our real estate consultants.

**Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Details of amenities

- Satteldach mit großzügigen Gauben
- Klinkerfassade
- Echtholzparkett, Fliesen und Laminat als Bodenbeläge
- Gasheizung mit Rippenheizkörpern
- Balkon mit Platz für Sitzmöbel und Grill
- Garage auf der Rückseite des Gebäudes

**Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## All about the location

Willkommen in Bottrop-Fuhlenbrock – einem der beliebtesten Stadtteile Bottrops. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit gewachsener Struktur, die durch ihre Familienfreundlichkeit und hohe Lebensqualität überzeugt.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal – Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Mehrere Buslinien bringen Sie schnell ins Stadtzentrum und zum Bottroper Hauptbahnhof, von wo aus Sie hervorragende Regionalverbindungen nach Essen, Gladbeck und Dorsten erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die A2 und A31 – perfekt für Pendler.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Die nahegelegene Halde Haniel, der Revierpark Vonderort und zahlreiche Grünanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Diese Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und idealen Anbindungen – ein Standort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

**Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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