

Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

# Seniorengerechte Erdgeschosswohnung mit pflegeleichtem Garten in junger Stadtvilla mit Erdwärme

CODE DU BIEN: 24075036



PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24075036
Surface habitable	ca. 86,94 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

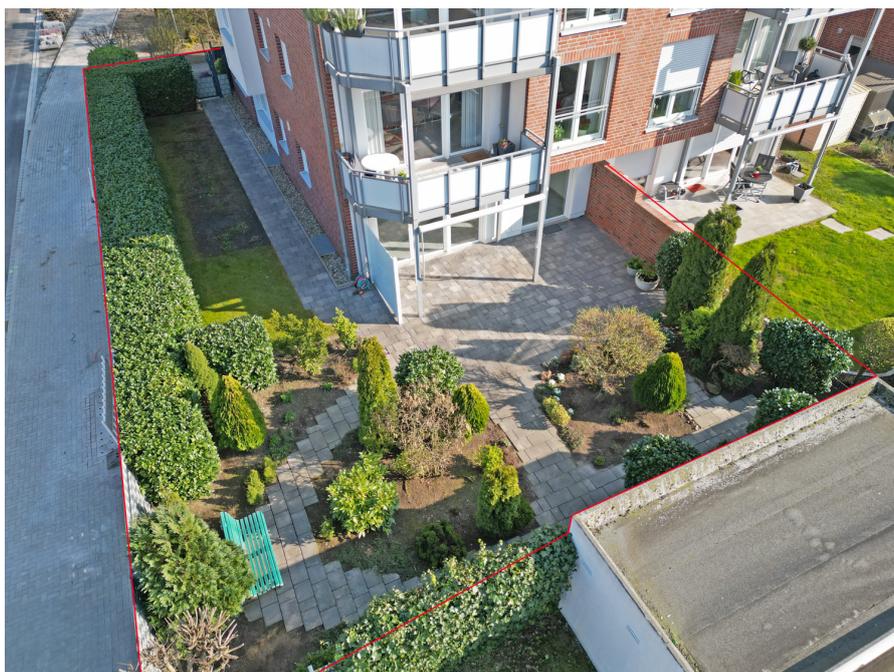
CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ERDWAERME	Consommation finale d'énergie	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.01.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chaleur géothermique		

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## La propriété

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)

# Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Une première impression

Bei diesem exklusiven Angebot handelt es sich um eine junge Erdgeschosswohnung mit Garten in zentraler Lage von Bottrop-Kirchhellen. Ebenerdig und seniorengerecht präsentiert sich hier eine seltene Gelegenheit für Alt aber auch Jung - und dies in strategisch idealer Lage. Ideal ist auch die Lage Ihrer direkt an den Garten angrenzenden Garage (Garagentür zum Garten inklusive). \*\*\* Sofortiges Einziehen und Ankommen: Die Wohnung ist bereits frei gezogen und steht kurzfristig zur Verfügung \*\*\* Monatliche Betriebskosten sind absolut überschaubar aufgrund der vorhandenen Erdwärmepumpe. Die Ausstattung der Wohnung ist technisch auf der Höhe der Zeit und geschmacklich zeitlos elegant. Den neuen Bewohnern stehen zwei Schlafräume, Bad und Gäste-WC sowie ein herrlich heller Wohn-Essbereich mit offener Küche zur Verfügung. Die jetzigen Eigentümer haben bereits an viele Details und Höhepunkte gedacht, die es auch Menschen im gesetzten Alter sehr komfortabel machen, hier zu leben. \*\*\* Inklusive Garage mit Tür zum Garten \*\*\* Kellerraum sowie Gemeinschaftswaschraum \*\*\* Platz für Waschmaschine und Trockner im eigenen Bad vorhanden \*\*\* Für weitere Informationen und Rückfragen, aber auch Besichtigungswünsche, sprechen Sie uns gern direkt an. Idealerweise stellen Sie parallel dazu bereits eine schriftliche Anfrage über eines der bekannten Immobilienportale.

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Détails des commodités

- Energieeffizientes Gebäude mit Energieklasse B
- Seniorengerechter Grundriss
- Hochwertige Materialien
- Klinkerfassde mit WDVS-Elementen
- Zweifach-verglaste Kunststofffenster mit elektr. betr. Rollläden
- Sämtliche Glaselemente zum Garten hin als Türen
- Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung (Einzelraumthermostate)
- Weiße Türen und Zargen, Edelstahlrückergarnituren
- Hochwertige Gegensprechanlage
- Vollbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche (mit Sitzmöglichkeit) und Waschmaschinenanschluss
- Handtuchheizkörper im Bad
- Personenaufzug in den Keller
- Pflegeleichter Garten mit Wasseranschlüssen an wesentlichen Punkten
- Großzügige und teilweise überdachte Terrasse mit Markise
- Direkter Zugang zur eigenen Garage vom Garten aus

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich im Erdgeschoss einer schmucken Stadtvilla inmitten von Kirchhellen am Rande eines exklusiven Neubaugebiets. Innerhalb von 500 Metern um diese herrliche Immobilie finden Sie Alles, was Sie zum guten, täglichen Leben benötigen: Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken, Bäckereien und Friseure sind ebenso gut erreichbar wie gut sortierte Lebensmittelhändler, ein moderner Drogeriemarkt und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich nur wenige Meter entfernt und auch der nächste S-Bahnhof mit Verbindungen nach Dorsten und Essen liegt nur einige Fahrminuten entfernt im nächsten Nachbarort. Aufgrund der nahe gelegenen Auffahrten zur BAB A31 eignet sich diese Liegenschaft auch idealerweise für Berufspendler. Die A2 Richtung Hannover und Oberhausen ist nach ca. 5 Fahrminuten erreicht. Wer es besonders eilig hat, nimmt den Weg zum Flugplatz Schwarze Heide und begibt sich per Flugzeug zu seinem nächsten Ziel. Am nördlichen Rande des Ruhrgebiets gelegen, vereint die Lage in Kirchhellen die naturnahe, ruhige Lage mit den Annehmlichkeiten einer urbanen Infrastruktur und läßt so keine Wünsche an ein komfortables Wohnen offen. Das unvergleichlich gute Angebot an diversen Freizeitmöglichkeiten reicht von Ausflügen in die Kirchhellener Heide, über ein gepflegtes Golfspiel im nahe gelegenen 18-Loch-Golfplatz oder einen Rundflug mit Motor- oder Segelflieger bis hin zu Kanutouren auf der Lippe, einem Besuch des hiesigen Fußballclubs oder auch des über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Schützen- und Brezelfestes, welches die Dorfbewohner und viele Besucher alle drei Jahre erfreut. Alles in allem eine lebenswerte Lage am Rande der Metropole Ruhr.

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

---

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer  
E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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