

Bottrop – Fuhlenbrock

## Charmant appartement-terrasse avec balcon et garage

**CODE DU BIEN: 25075037**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

- 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: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075037	Prix d'achat	179.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2028	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



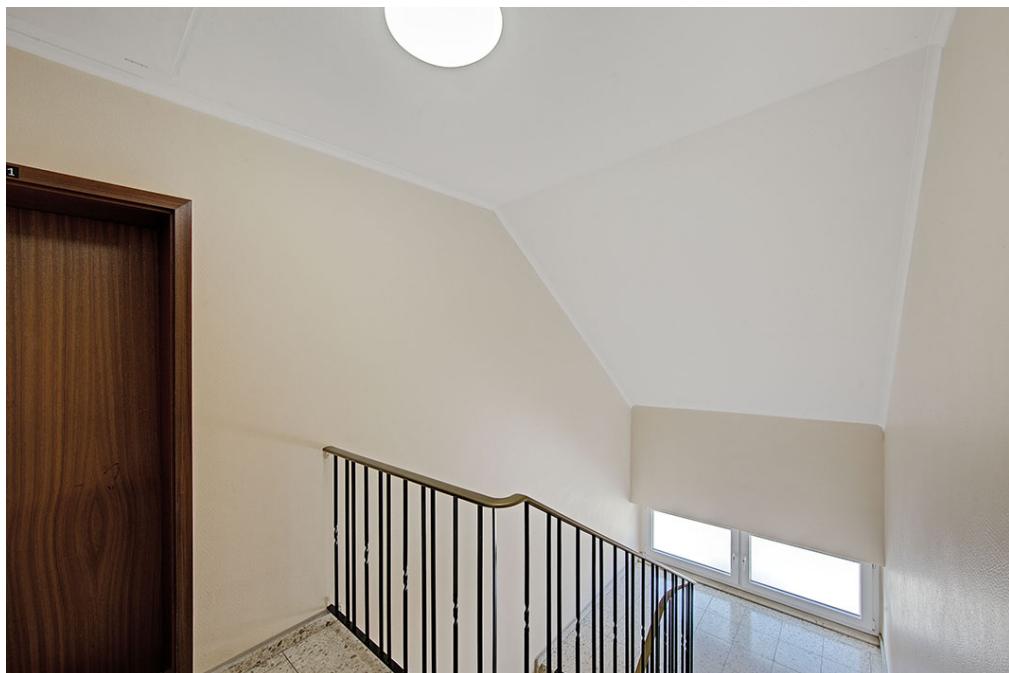
CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## 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](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)

CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## 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: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Une première impression

Dans un immeuble de six appartements bien entretenu, datant de 1978 et situé dans le quartier prisé de Bottrop-Fuhlenbrock, ce charmant penthouse vous attend avec un agencement bien pensé et une atmosphère chaleureuse. L'appartement est actuellement vacant et donc disponible rapidement. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux qui s'ouvre harmonieusement sur un salon lumineux. Un parquet de qualité crée une ambiance chaleureuse et accueillante, tant dans le salon que dans le hall. Le salon donne directement sur un balcon, un havre de paix abrité, idéal pour se détendre en plein air. La cuisine séparée, compacte et fonctionnelle, est entièrement équipée pour le quotidien. La salle de bain intérieure dispose d'une baignoire, est en excellent état, fonctionnelle et prête à être personnalisée. La chambre, de belles dimensions, offre un espace généreux pour un confort optimal. Une pièce supplémentaire complète cet appartement et peut parfaitement servir de chambre d'enfant, de bureau ou de chambre d'amis. Un atout supplémentaire : un garage est situé juste derrière l'immeuble, un service pratique, sécurisé et indispensable. Le logement est chauffé par un système de chauffage central au gaz. Afin d'illustrer les différentes possibilités d'aménagement, des exemples de pièces meublées par intelligence artificielle sont présentés sous les photos. Ces visualisations sont données à titre indicatif. Cet appartement est idéal pour les couples, les petites familles ou les professionnels qui apprécient un cadre de vie calme et bien entretenu, avec des infrastructures de qualité. Ici, confort, fonctionnalité et emplacement privilégié se conjuguent harmonieusement. Pour plus d'informations, veuillez contacter nos conseillers immobiliers.

**CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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