Bottrop – Fuhlenbrock

Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garage

??????? ????????: 25075037

???? ??????: 179.000 EUR • ?????????: ca. 78 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ??? ?????

??????? ????????	25075037
?????????	ca. 78 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1978
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	179.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.05.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	100.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1978

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

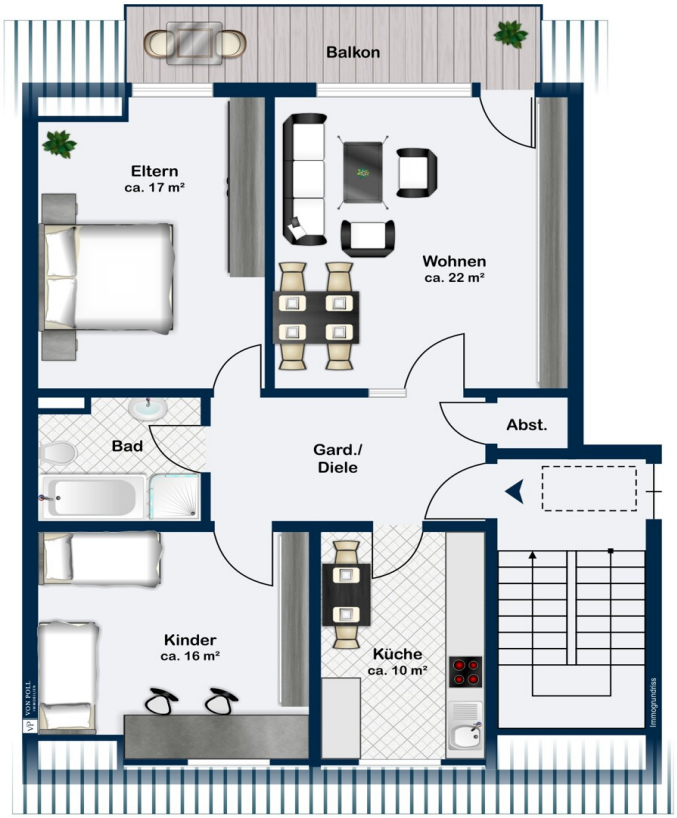
T.: 0209 - 94 76 858 0

Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

??? ????? ????????

In einem gepflegten Sechs-Parteienhaus aus dem Jahr 1978, in gefragter Lage von Bottrop-Fuhlenbrock, erwartet Sie diese charmante Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss und wohnlichem Ambiente.

Die Wohnung ist bereits freigezogen und steht Ihnen somit kurzfristig zur Verfügung.

Bereits beim Betreten heißt Sie ein großzügiger Flur willkommen, der durch einen offenen Durchgang harmonisch in das helle Wohnzimmer übergeht. Hochwertiges Parkett sorgt hier wie auch im Flur für eine warme, einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein geschützter Rückzugsort, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die separate Küche ist kompakt, praktisch geschnitten und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – gepflegt, funktional und bereit für Ihre persönliche Gestaltung.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Wohnkonzept. Ein weiteres Zimmer rundet das Angebot sinnvoll ab und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Zur Wohnung gehört eine Garage direkt hinter dem Haus – bequem, sicher und praktisch zugleich. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung.

Um Ihnen die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu veranschaulichen, wurden unter den Fotos einige Räume mit KI-generierten Möblierungsbeispielen dargestellt. Diese Visualisierungen dienen ausschließlich der Inspiration.

Diese Wohnung ist ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur legen. Hier verbinden sich Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com