Bottrop – Fuhlenbrock

Grazioso attico con balcone e garage

Codice oggetto: 25075037

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 78 m^2 • **VANI:** 3

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25075037
Superficie netta	ca. 78 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

La proprietà

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.

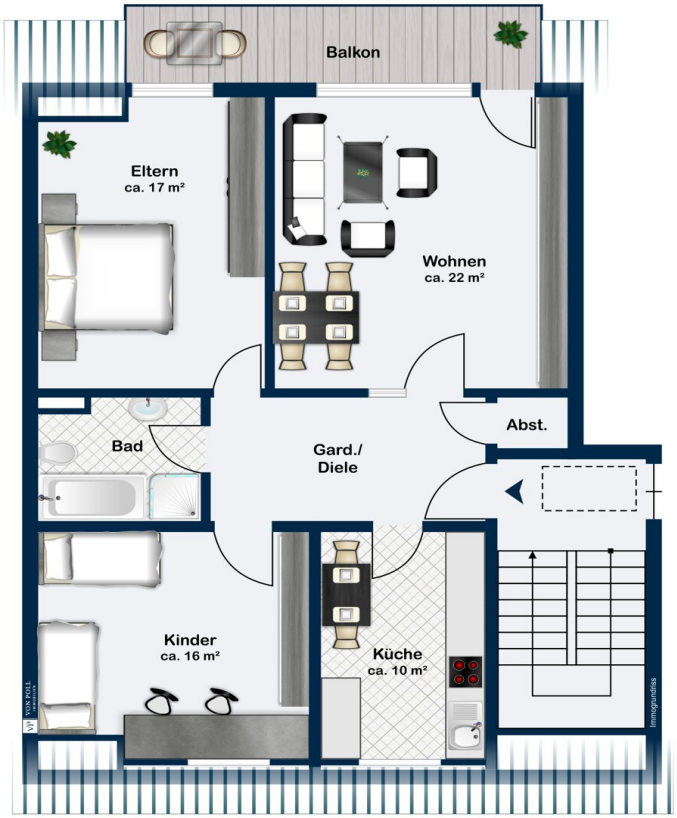
T.: 0209 - 94 76 858 0

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

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Una prima impressione

In un edificio di sei unità ben tenuto risalente al 1978, in una posizione ambita a Bottrop-Fuhlenbrock, questo grazioso attico vi attende con una disposizione ben progettata e un'atmosfera accogliente. L'appartamento è attualmente libero e quindi disponibile a breve. Entrando, sarete accolti da un ampio corridoio che si snoda senza soluzione di continuità nel luminoso soggiorno tramite una porta aperta. Il pregiato parquet crea un'atmosfera calda e accogliente, sia qui che nel corridoio. Dal soggiorno si accede direttamente al balcone, un rifugio riparato perfetto per rilassarsi all'aperto. La cucina separata è compatta, pratica e offre tutto il necessario per la vita quotidiana. Il bagno interno è dotato di vasca da bagno: curato, funzionale e pronto per i vostri tocchi personali. La spaziosa camera da letto offre ampio spazio per un concetto abitativo confortevole. Un'ulteriore stanza completa l'offerta ed è ideale come camera dei bambini, ufficio o camera per gli ospiti. Un ulteriore vantaggio: l'appartamento include un garage direttamente dietro l'edificio: comodo, sicuro e pratico. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Per illustrare le diverse possibilità di utilizzo, sotto le foto sono mostrati alcuni ambienti con esempi di arredamento generati dall'intelligenza artificiale. Queste visualizzazioni sono solo a scopo illustrativo. Questo appartamento è la casa ideale per coppie, piccole famiglie o professionisti che apprezzano un ambiente abitativo tranquillo, ben curato e con buone infrastrutture. Qui, comfort, funzionalità e una posizione attraente si combinano per creare un pacchetto completo armonioso. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare i nostri consulenti immobiliari.

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25075037 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Noy

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com