

Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

# Seniorengerechte Erdgeschosswohnung mit pflegeleichtem Garten in junger Stadtvilla mit Erdwärme

Número da propriedade: 24075036



PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 86,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24075036	Preço de compra	419.000 EUR
Área	ca. 86,94 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2012		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

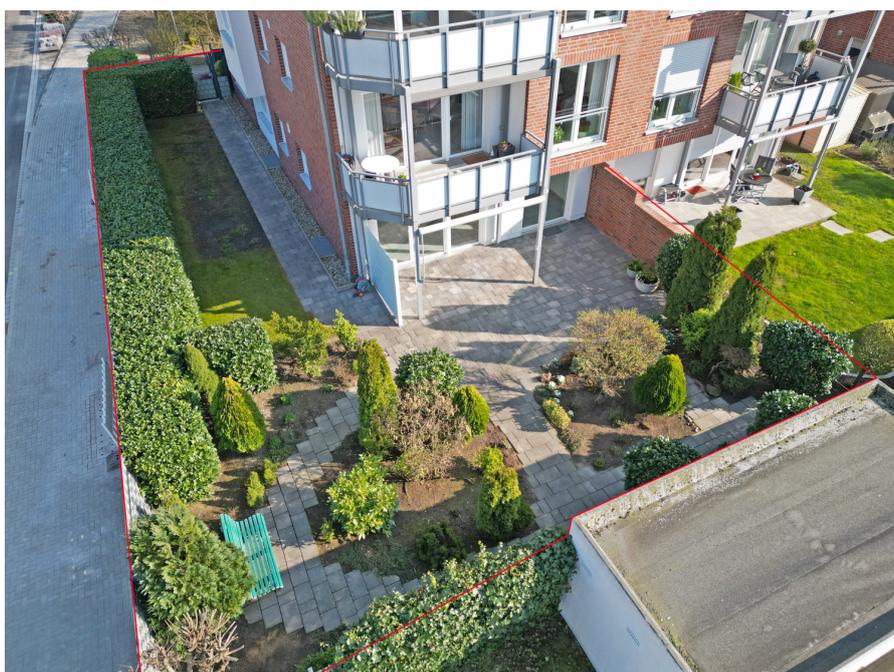
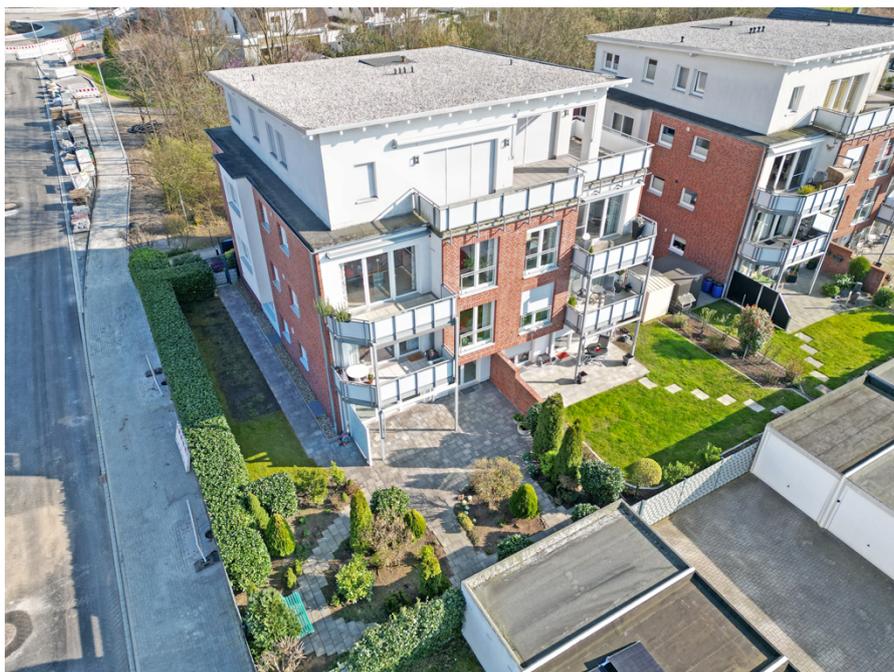
Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	ERDWAERME	Consumo final de energia	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.01.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Geotérmico		

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel



Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)



[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

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24075036 - 46244 Bottrop / Kirchhellen – Kirchhellen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)