

Bottrop – Fuhlenbrock

# RESERVIERT! 1-2 Familienhaus mit großem Grundstück in grüner Lage von Bottrop-Fuhlenbrock

Objektnummer: 24227442



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.727 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Auf einen Blick

Objektnummer	24227442
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	06.06.2034	Endenergiebedarf	348.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie





Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie wurde im Jahr 1955 auf einem ca. 1727m<sup>2</sup> großen Grundstück in beliebter Wohnlage im Stadtteil Fuhlenbrock erbaut. Das freistehende Einfamilienhaus ist ideal für Gartenliebhaber und Selbstversorger geeignet, welche die Natur in vollen Zügen genießen möchten. Aufgrund der Größe des Grundstücks wäre es auch möglich, Gemüse anzubauen und Kleintiere zu halten. Die Immobilie bietet im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche und ein separat gelegenes Zimmer, welches sich im Anbau des Hauses befindet. Ein Gäste-WC sowie ein einladender und geräumiger Eingangsbereich befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Über eine Holzterrasse im Eingangsbereich gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier finden Sie zwei Schlafräume, eine Wohnküche und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss vier Räume, welche Sie individuell nutzen können. Eine Garage mit elektrischem Tor befindet sich seitlich vom Haus. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 1996 erneuert und der Warmwasserspeicher wurde 2007 modernisiert. Im Jahre 1989 wurde das Dach mit Keramikziegeln neu eingedeckt und gedämmt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und geben Ihnen gerne im persönlichen Gespräch weitere Informationen zu dieser einzigartigen Immobilie.

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage im beliebten Stadtteil Fuhlenbrock, in nord-östlicher Richtung grenzt das Grundstück unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet des Stadtwaldes, das Gartentor bietet direkten Zugang zu Spazier- und Reitwegen. Die Ortskerne von Bottrop und Königshardt sind mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Banken, Apotheken, Tennisplätzen und Fitnessstudios innerhalb weniger Minuten erreichbar. Zwei Supermärkte sind mit dem Fahrrad zügig zu erreichen. Die Immobilie ist verkehrsgünstig gelegen, so dass eine praktische und zügige Anbindung an das Autobahnnetz der A3, A2, A516, A59 gegeben ist. So sind alle Städte des Ruhrgebiets und Rheinlands schnell zu erreichen. Bushaltestellen erreichen Sie fußläufig in ca. 5 Minuten.

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 348.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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