

Bottrop

Traumhafte Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse in nobler Lage

Property ID: 24075062



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

At a glance

Property ID	24075062
Living Space	ca. 110 m ²
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1987
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	134.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

The property



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

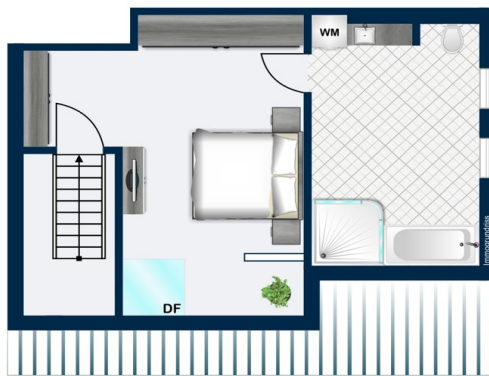
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven Maisonette-Wohnung in Bottrop-Grafenwald, eingebettet in eine der begehrtesten Lagen der Region. Dieses einzigartige Wohnangebot vereint die Ruhe eines idyllischen, von Natur umgebenen Grundstücks mit einer stilvollen Architektur und durchdachtem Wohnkomfort. *** Modernisierte Bäder *** Einmal über den einladenden Eingangsbereich in die erste Etage getreten, entfaltet sich eine harmonische Wohnwelt, die Eleganz und Funktionalität vereint. Die kompakte Küche, charmant unter Schrägen gelegen, bietet Ihnen trotz ihrer Größe einen wunderbaren Blick auf die große Dachterrasse. Der angrenzende Essbereich und das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin laden zu geselligen Stunden und gemütlichen Abenden ein. Von der Dachterrasse genießen Sie einen herrlichen Ausblick ins Grüne – der perfekte Ort für Ihre persönliche Auszeit. In der oberen Etage erwartet Sie ein komfortabler Rückzugsort: das Hauptschlafzimmer. Dieses verfügt über hochwertige weiße Einbauschränke, die viel Stauraum bieten und sich nahtlos in das elegante Ambiente des Raumes einfügen. Direkt angrenzend finden Sie ein modernes Bad, das keine Wünsche offenlässt. Eine Regendusche und eine großzügige Badewanne schaffen ein Spa-Erlebnis im eigenen Zuhause. Zudem steht Ihnen ein geräumiger Abstellraum zur Verfügung, der für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgt. Den letzten Schliff erhält dieses besondere Angebot durch eine exklusive Zufahrt, die Sie direkt zur Garage auf dem Grundstück führt – ideal für Ihre Komfortbedürfnisse und den sicheren Stellplatz Ihres Fahrzeugs. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und erleben Sie den Charme und die Einzigartigkeit eines Zuhauses, das Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird. Unsere erfahrenen Immobilienberater stehen Ihnen für alle Fragen zur Verfügung, und unsere Finanzierungsabteilung unterstützt Sie mit maßgeschneiderten Lösungen, um Ihre Finanzierungsmöglichkeiten optimal zu gestalten.

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

Details of amenities

GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit roten Betondachsteinen
- Hochwertige Klinkerfassade
- Betondecken und -treppe im Treppenhaus
- Massivholztreppe im Wohnzimmer
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden
- Fliesen und Vinylböden
- Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung im Dachgeschoss
- Moderner Flachheizkörper im luxuriösen Bad
- Massive Türen und Zargen

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

All about the location

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten Straßen Bottrops, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung, die ländlichen Charme und gehobenes Wohnen perfekt vereint. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch elegante Ein- und Zweifamilienhäuser mit individueller, anspruchsvoller Architektur aus, die den Charakter dieser Wohnlage prägen und ihr eine unverwechselbare Note verleihen. Die Wohnlage in Grafenwald bietet Ihnen nicht nur ein idyllisches Ambiente, sondern auch höchsten Komfort im Alltag: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten über renommierte Schulen bis hin zu Kindergärten – sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal, mit schnellem Zugang zu den Autobahnen A31 und A2, die Sie in kurzer Zeit in die umliegenden Städte bringen. Diese exklusive Lage vereint auf harmonische Weise die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Lebensstils mit einer hervorragenden Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur – ein Wohnort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 134.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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.

Property ID: 24075062 - 46244 Bottrop

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com