

Bottrop

# Traumhafte Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse in nobler Lage

Número de propiedad: 24075062



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## De un vistazo

Número de propiedad	24075062
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1987
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	134.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.10.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1987

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



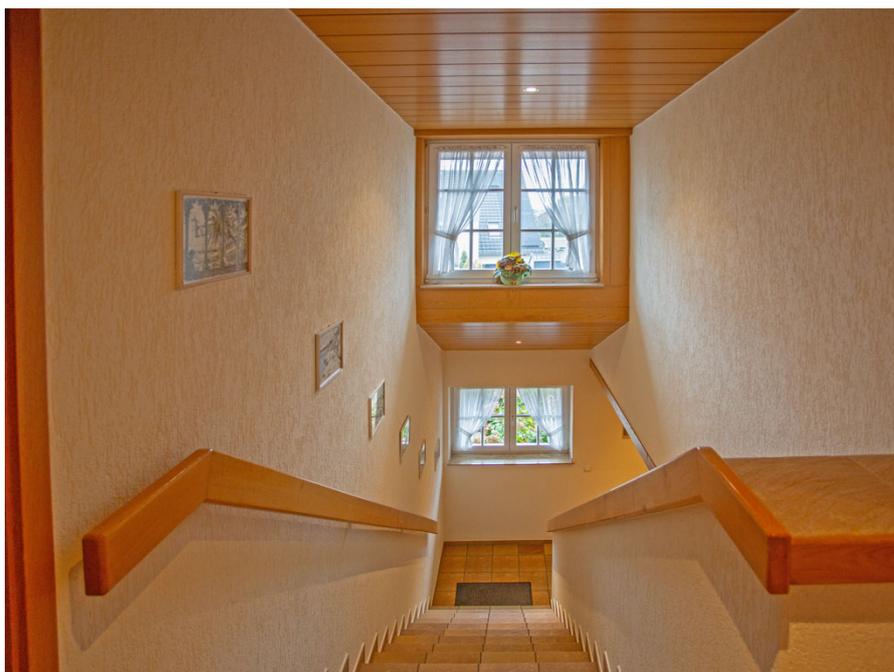
Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



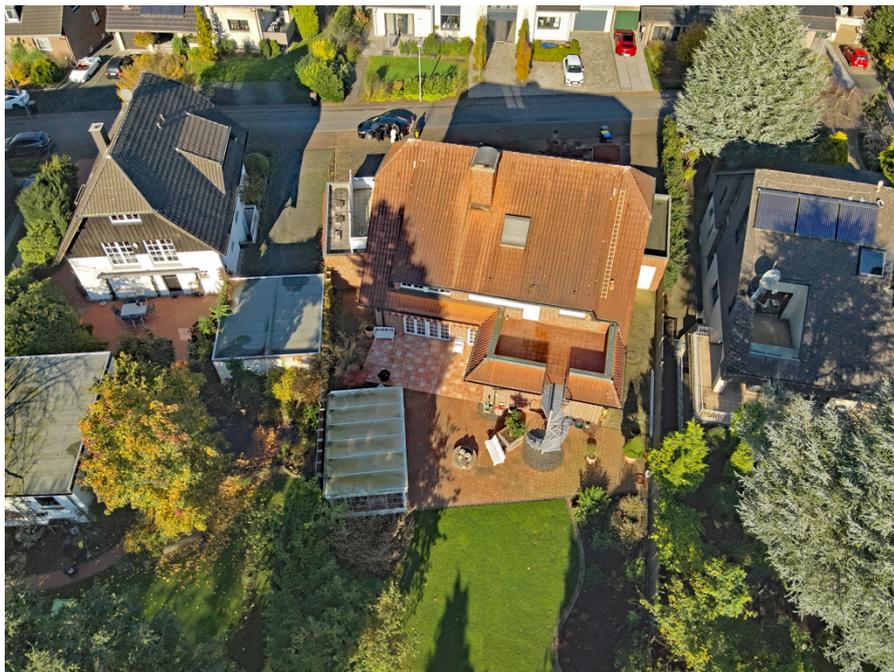
Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## La propiedad



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

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## Detalles de los servicios

### 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

**Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 134.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24075062 - 46244 Bottrop

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)