

Bottrop – Fuhlenbrock

# Schickes Zweifamilienhaus am Rande einer erstklassigen Wohnsiedlung

????????? ??????????: 24075050



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.169 Makler

CELTIG. RES: 10/21

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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 206,69 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 534 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ??? ??????

???????? ??????????	24075050	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 206,69 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8	?????????	?????????
?????????????? ??? ??????????	4	??????????????	
???????????	4	???????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2008	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ?????????		

???????? ??????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	29.25 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	10.07.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	A+
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	

??????? ????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?? ????????



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

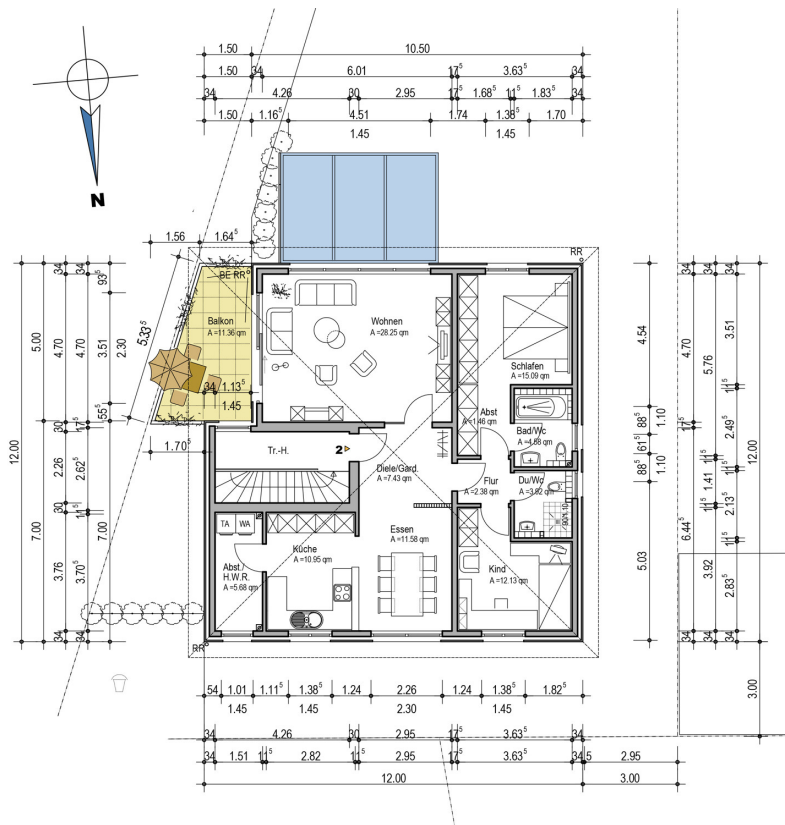
Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

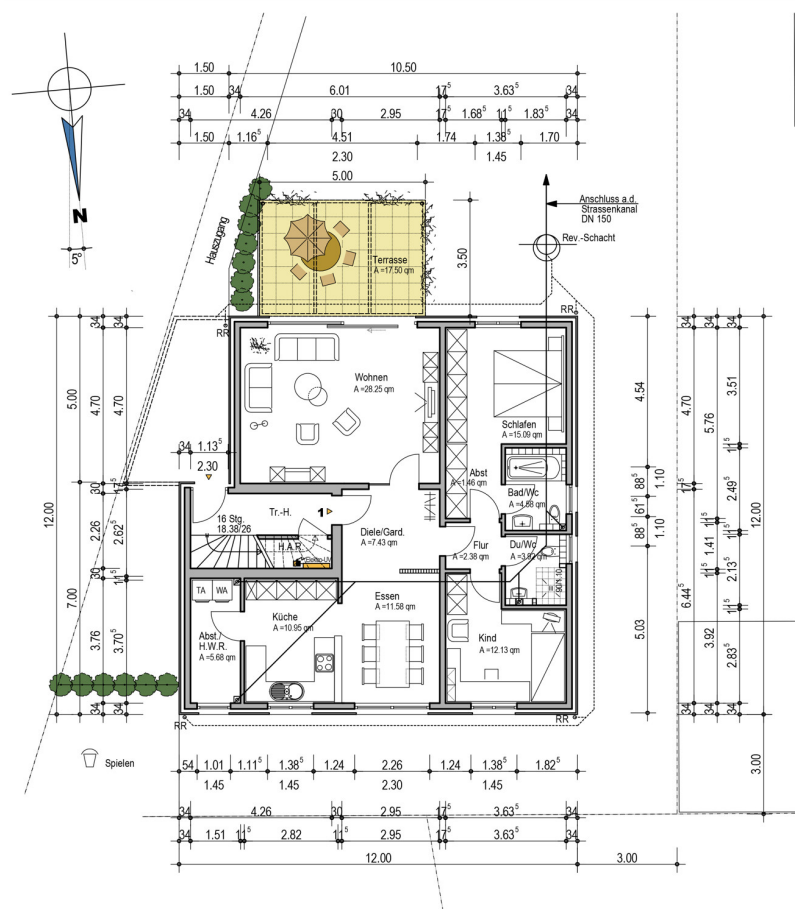
[www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer](http://www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer)



??????? ???????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????.

??????? ???????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

??? ?????? ???????????

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein junges, in konventioneller Bauweise errichtetes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2008. Die Immobilie zeichnet sich durch Ihre Lage am Rande einer sehr beliebten Wohnlage aus und liegt etwas zurück gesetzt von der nächst größeren Straße. \*\*\* Erdwärmepumpe im Technikraum \*\*\* 2 Garagen \*\*\* Carport \*\*\* Balkon \*\*\* Bei der Erstellung des Gebäudes wurde viel Wert auf hohe Qualität der verwendeten Materialien und höchstmöglichen Komfort gelegt. Anders als unmittelbar nach der Erstellung ist die Immobilie heute vermietet. Eine der Wohneinheiten wird allerdings in Kürze frei gezogen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Immobilienberater.



??????? ????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

????????????????? ??? ??????????

#### GEHOBENE AUSSTATTUNG

- Hochwertiges Zeltdach mit adäquater Wärmedämmung /15°-Dachneigung
- Gedämmte Klinkerfassade
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden und Wärmeschutzverglasung
- Hauseingangstür mit Wärmeschutzverglasung
- Erdwärmepumpe
- Hochwertige Bodenbeläge
- Vieles mehr

???????? ??????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in Bottrop-Fuhlenbrock. Die Stadtmitte Bottrops ist in wenigen Minuten ebenso erreichbar wie der Gesundheitspark Quellenbusch, das Josef-Albers-Museum und die Hochschule Ruhr West. Genießen Sie die einzigartige Verbindung einer urbanen Umgebung mit den Vorzügen einer vor neugierigen Blicken geschützten Lage. Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten aber auch zahlreiche kulturelle Highlights und natürlich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe oder sind in wenigen Fahrminuten erreichbar,

??????? ????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 29.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24075050 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)