

Bottrop – Fuhlenbrock

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

CODICE OGGETTO: 24227442



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.727 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24227442
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.06.2034	Consumo energetico	348.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



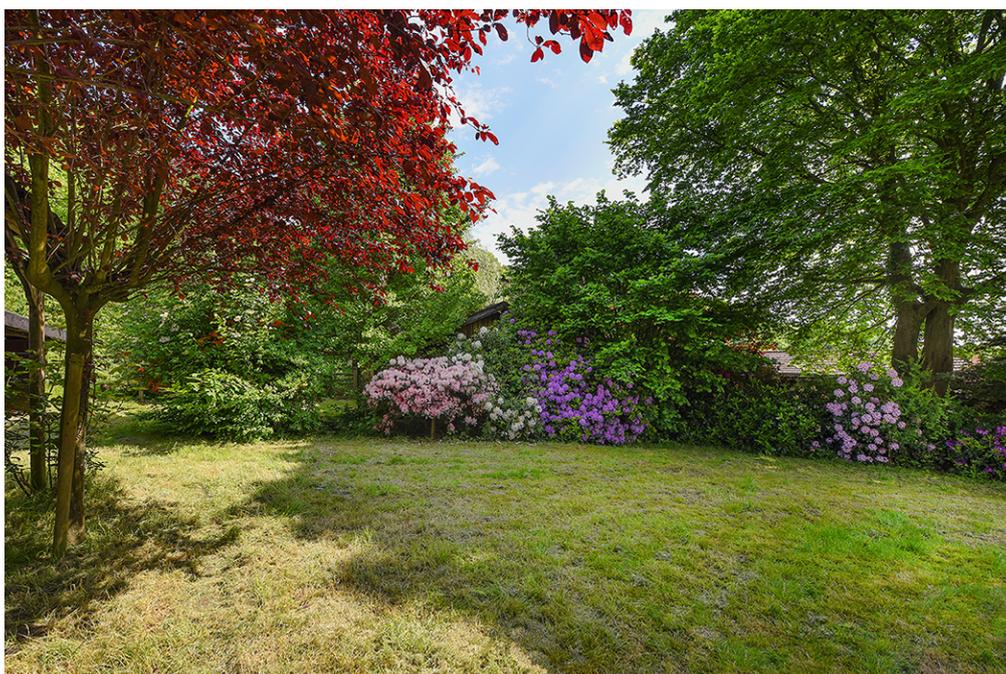
CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24227442 - 46242 Bottrop – Fuhlenbrock**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)