

Oberhausen – Königshardt

Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in absoluter Top-Lage von Königshardt

Property ID: 24227453



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108,06 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.102 m²

Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

At a glance

Property ID	24227453
Living Space	ca. 108,06 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	579.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	179.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.08.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



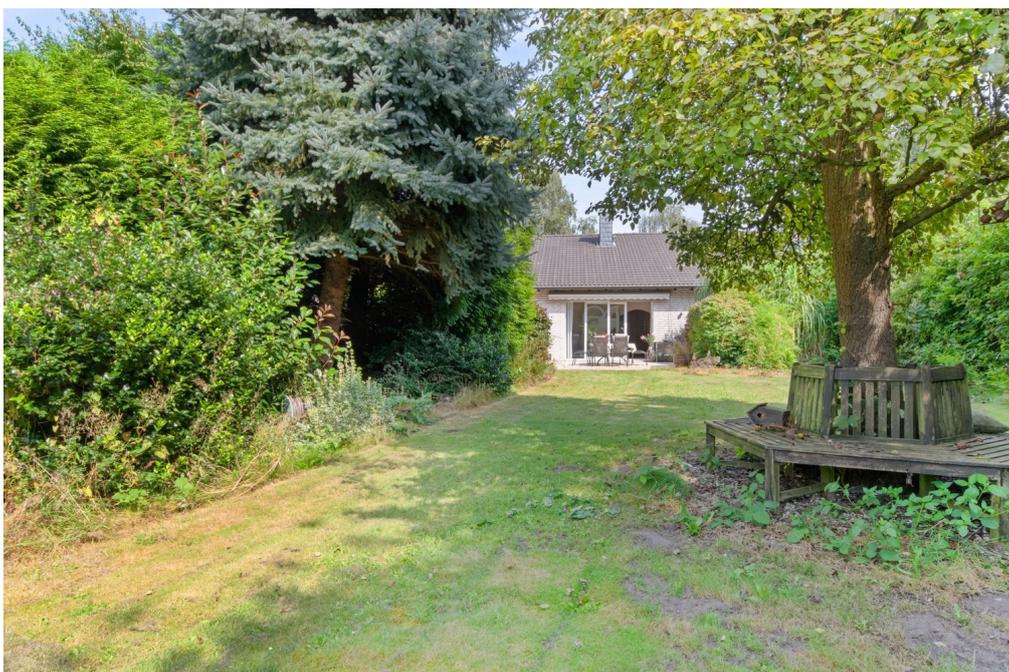
Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property



Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

A first impression

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1999 auf einem ca. 3306m² großen Grundstück mit 1/3 Miteigentumsanteil in bester Wohnlage von Oberhausen-Königshardt errichtet. Der untere Wohnbereich, verfügt über 3 Zimmer, darunter ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, die separate KÜcheneinheit, ein Kinderzimmer und der übergroße Wohn- und Essbereich inkl. Kamin bilden im Erdgeschoss auf ca. 106m² Wohnfläche eine gemütliche und lichtdurchflutete Einheit. Die großen Terrassen und den pflegeleicht angelegten Garten erreichen Sie bequem über die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer und der Küche. Genießen Sie den herrlichen Weitblick in das Naturschutzgebiet! Die Immobilie ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über einen geräumigen Hauswirtschaftsraum, welcher sich hinter der Küche befindet. Das Dachgeschoss dient derzeit als Abstellfläche und ist über eine Auszugstreppe erreichbar. Die übergroße Fläche im Dachgeschoss bietet viel Potenzial und ausreichend Platz für den weiteren Ausbau. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben. In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn ist ebenfalls leicht erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte erleichtert. Gerne geben wir Ihnen im persönlichen Gespräch weitere Informationen über die Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

All about the location

Zentral und naturnah gelegen in Königshardt. Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in weniger als 15 Minuten. Die Autobahnauffahrt zur A2 ist wenige Autominuten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 700 Meter von der Immobilie entfernt. Ein Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und den beliebten Ausflugszielen "Halde Haniel" und "die Grafenmühle" befinden sich praktisch vor der Haustüre. Der Eingang zum Wald ist ca. 400 Meter entfernt.

Property ID: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 179.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com