Oberhausen – Königshardt

Exklusives Ambiente in Bestlage

Property ID: 23227403

PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 207 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 2.406 m^2

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

At a glance

Property ID	23227403
Living Space	ca. 207 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1985
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	1.290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 152 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	30.09.2029
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	108.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

The property

Property ID: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

A first impression

Modern und lichtdurchflutet präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung auf ca. 207m² Wohnfläche in einem der besten Wohnviertel im Stadtteil Königshardt. Das Einfamilienhaus wurde 1985 auf einem ca. 2363m² großen Grundstück in Traumlage von Königshardt erbaut. Die Immobilie verfügt zusätzlich über eine Einliegerwohnung, die über einen separaten Hauseingang zu erreichen ist. Die zwei Wohneinheiten können nach Belieben problemlos zusammengelegt werden. Die Einheit im Erdgeschoss und der linke Bereich des Obergeschosses verteilt sich auf 151,79m² Wohnfläche und verfügt in der unteren Ebene über einen großen Empfangsbereich, einer geräumigen Küche, einem Gäste-WC und dem luxuriös ausgestattetem, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Zugang zur Kaminecke und dem Essbereich. Den architektonisch gestalteten Außenbereich erreichen Sie über die bodentiefe Fensterfront im Wohnzimmer. Über eine Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie einen klimatisierten Schlafraum mit Zugang zum Sonnenbalkon, ein Kinder- oder Arbeitszimmer und das hochwertig ausgestattete Badezimmer inkl. Badewanne und Dusche. Die Einliegerwohnung des 1. Obergeschosses erreichen Sie über den separaten Hauseingang. Die helle und gut aufgeteilte Wohneinheit verteilt sich auf 55,2m² Wohnfläche und verfügt über ein klimatisiertes Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche, eine Abstellkammer und einen Sonnenbalkon. Das Haus ist voll unterkellert und wohnlich ausgebaut. Hier befindet sich der erstklassig ausgestattete Saunabereich inkl. Badezimmer und Ruheraum, ein geräumiges Arbeitszimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein weiteres Zimmer, welches Sie individuell nutzen können. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahre 2008 wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden z.B. Wasserleitungen, Bäder, die Heizungsanlage, die Elektrik u.v.m. erneuert/modernisiert. Der Keller wurde im Jahre 2017 komplett saniert. Das Haus verfügt über drei Garagen, die sich unmittelbar neben dem Haus befinden. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie vor der Immobilie.

Property ID: 23227403 - 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: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23227403 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com