

Oberhausen – Königshardt

RESERVIERT! Modernes Reihenendhaus mit schönem Garten und Garage in Königshardt

????????? ??????????: 25227507



www.von-poll.com

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 102 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 292 m²

??????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

???????? ??????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25227507	????? ???????	489.000 EUR
????????????	ca. 102 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	2002	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ??????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????,		??????????????,
	1 x ????????		??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	67.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

??????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ??: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????



??????? ???????? : 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



??????? ???????? : 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



??????? ???????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Das Reihenendhaus wurde im Jahr 2002 auf einem ca. 292 m² großen Grundstück in einer ausgesprochen beliebten Wohnlage nahe dem Sterkrader Wald, im Stadtteil Königshardt, erbaut. Die klassische, familienfreundliche Raumaufteilung überzeugt auf Anhieb.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie eine separat gelegene Küche. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herz des Hauses und bietet viel Platz für die ganze Familie. Über bodentiefe Fenster gelangen Sie zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Durch den Baumbestand hinter dem Grundstück genießen Sie hier eine unverbaute Natursicht.

Über die Diele erreicht man das Obergeschoss. Dort finden Sie ein überaus großzügiges Schlafzimmer, das sich jedoch problemlos durch eine Trockenbauwand in zwei Kinderzimmer verwandeln lässt, ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein weiterer Schlafrum. Eine weitere Treppe führt in den Spitzboden, der als großer Hobbyraum genutzt werden kann.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich zwei große Hobbyräume sowie der Waschkeller, die viel Stauraum und Platz für Ihre Hobbys bieten. Die Garage sowie der davorliegende Stellplatz befinden sich direkt neben dem Haus. Weitere Parkmöglichkeiten stehen Ihnen an der Straße vor dem Haus zur Verfügung.

Dieses Reihenendhaus überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, zeitgemäße Ausstattung und einer attraktiven Lage. Lassen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Angebots begeistern. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße in Toplage von Oberhausen-Königshardt. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf sind fußläufig schnell zu erreichen.

Oberhausen-Königshardt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz.

Schulen, sowie Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Die Autobahnauffahrt A2, A3 und die 516 sind nur wenige Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt.

Zentral und naturnah gelegen in Oberhausen- Königshardt:

Die umliegenden Waldgebiete und das Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und den beliebten Ausflugszielen "Halde Haniel" und "die Grafenmühle" befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

??????? ?????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

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

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com