

Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

# Modern családi ház a Haard erdő szélén: élet és munka egyben

VP azonosító: 25283022



VÉTELÁR: 536.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 595 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25283022                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 129 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 1                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2012                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 536.500 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Elore gyártott alkatrészek                                                |
| Hasznos terület      | ca. 19 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha                       |

VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.08.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 23.30 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                       |

VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a családi házban, amely a modern életstílust átgondolt kényelemmel ötvözi. A 2012-ben épült ingatlan makulátlan állapotban van. A tágas, körülbelül 129 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel, amely három jól arányos szobára oszlik, ez a ház kényelmes otthont kínál pároknak vagy kis családoknak, akik értékelik az energiahatékonyságot és a kiváló minőségű szolgáltatásokat. A körülbelül 595 m<sup>2</sup>-es telek változatos tereprendezési lehetőségeket kínál, és bőséges helyet biztosít a szabadtéri pihenéshez. Egy gyönyörű kert hívogat a kikapcsolódásra, és egy praktikus üvegház is magában foglal a kertészkedés szerelmeseinek. Közvetlenül a ház előtt található egy pavilon, amely rugalmasan használható kereskedelmi célokra – ideális szabadúszók vagy kreatív munkaterületként. Az ingatlan szíve a nyitott területek nappali és étkezője. A nagyméretű ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak egész nap, világos és hívogató légkört teremtve. A szomszédos konyha modern beépített egységekkel és kiváló minőségű gépekkel van felszerelve, így rengeteg helyet kínál a főzéshez és a közös étkezésekhez. Az átgondoltan megtervezett hálószoba elegendo helyet biztosít az egyéni bútoroknak. Egy további szoba is rendelkezésre áll, amely rugalmasan használható dolgozószobaként vagy vendégszobaként. A családi fürdőszoba letisztult vonalvezetésével és igényes berendezéseivel lenyugózó, zuhanyzóval és fürdőkáddal. A ház a legmodernebb technológiával van felszerelve: KfW 55 tanúsítvánnyal rendelkező ház, amely különösen magas energiahatékonysági szabványt képvisel. A fűtést modern levegő-víz szivattyú biztosítja, központi szellőztetőrendszerrel kombinálva. A padlófűtés kellemes hőmérsékletet biztosít, és további jellemzője a fokozott lakhatásnak. Az A+ besorolású energiahatékonysági tanúsítvány kiemeli a fenntartható építkezést és alacsony rezsiköltségeket biztosít. Az elektromos rendszer modern KNX buszrendszert használ. További jellemzők közé tartozik a nagy dupla garázs, amely bőséges helyet kínál két jármű számára, valamint további tárolóhelyet. A jól karbantartott külső harmonikus összhatást kelt, és lehetővé teszi az egyéni testreszabást. A vonzó építészeti, a magas színvonalú kivitelezés és az energiahatékony épülettechnológia vonzó választássá teszi ezt az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a fenntartható és modern életstílust. Bátran egyeztessen időpontot megtekintésre, és győződjön meg saját szemével ennek a családi háznak a számos előnyéről.

**VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick**

## Minden a helyszínról

Die Stadt Oer-Erkenschwick liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes. Sie gehört zum Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Die Lage am Südrand des Waldgebietes Haard, das zum Naturpark Hohe Mark-Westmünsterland gehört, bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Oer-Erkenschwick hat ca. 30.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben 5 Grundschulen sind eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Über die Autobahnen A2 und A43 sowie die Bundesstraße B235 ist die Stadt an das Fernstraßennetz angebunden.

**VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 23.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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 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.

VP azonosító: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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