

Oberhausen – Königshardt

## RISERVATO! Moderna casa a schiera con splendido giardino e garage a Königshardt

Codice oggetto: 25227507



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

PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 292 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25227507                             |
| Superficie netta    | ca. 102 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 2002                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 489.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 67.30 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |



Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La proprietà





Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Una prima impressione

Questa casa a schiera è stata costruita nel 2002 su un terreno di circa 292 m<sup>2</sup> in una zona residenziale molto ambita, vicino alla foresta di Sterkrader, nel quartiere di Königshardt. La disposizione classica e adatta alle famiglie colpisce immediatamente. Al piano terra si trovano un ampio ingresso, un bagno per gli ospiti e una cucina separata. Il luminoso soggiorno e la sala da pranzo costituiscono il cuore della casa e offrono ampio spazio per tutta la famiglia. Le finestre a tutta altezza conducono alla terrazza e al giardino ben curato. Gli alberi secolari sul retro della proprietà offrono una vista libera sulla natura. Il corridoio conduce al piano superiore. Qui si trovano una spaziosa camera da letto principale, che può essere facilmente trasformata in due camerette per bambini tramite una parete divisoria, un ampio bagno con vasca e doccia e un'altra camera da letto. Un'ulteriore scala conduce alla mansarda, che può essere utilizzata come ampia sala hobby. La casa dispone di un seminterrato completo. Il piano seminterrato comprende due ampie sale hobby e una lavanderia, offrendo ampio spazio di stoccaggio e spazio per i vostri hobby. Il garage e il parcheggio antistante si trovano direttamente accanto alla casa. Ulteriori parcheggi sono disponibili sulla strada di fronte alla casa. Questa casa a schiera colpisce per la sua planimetria ben progettata, i comfort moderni e la posizione attraente. Venite a scoprire di persona le numerose possibilità che questa proprietà offre. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25227507 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Partner di contatto

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

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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