

Oberhausen - Klosterhardt-Süd

# Attraktive Doppelhaushälfte mit zwei Garagen und liebevoll angelegtem Garten

Codice oggetto: 26227531



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 499 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd**

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

**Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26227531
Superficie netta	ca. 77 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1921
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>167.83 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.01.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1921</b>

Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

## La proprietà



**Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd**

## **Una prima impressione**

**Diese modernisierte Doppelhaushälfte eignet sich ideal für einen Zwei- bis Drei-Personen-Haushalt und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie einen liebevoll gestalteten Außenbereich.**

**Im Erdgeschoss befinden sich direkt neben der Diele die Küche mit vorhandener Einbauküche sowie das dahinterliegende Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.**

**Ein besonderes Highlight ist der vom Wohnzimmer aus zugängliche, gepflegte Garten mit schöner Terrasse und Rasenfläche, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.**

**Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Schlafräume sowie ein separates WC zur Verfügung. Darüber hinaus gelangen Sie in den Spitzboden, der nach Ihren individuellen Vorstellungen ausgebaut und genutzt werden kann.**

**In den Jahren 2012 bis 2015 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen die Erneuerung des Daches, der Heizungsanlage, der Elektrik, der Fenster sowie des Badezimmers.**

**Aktuell wird die Heizungsanlage gemeinsam mit dem Nachbarhaus genutzt. Die Installation einer eigenen Heizungsanlage einschließlich eines separaten Gasanschlusses im Keller kann jedoch problemlos realisiert werden.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen und zwei separaten Stellplätzen die sich direkt neben der Immobilie auf dem Grundstück befinden.**

**Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Oberhausener Stadtteil Klosterhardt-Süd. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Neue Mitte Oberhausen mit dem Centro, dem Gasometer und zahlreichen Freizeit- und Gastronomieangeboten befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch verschiedene Grün- und Erholungsflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.**

**Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Autobahnen A2, A3, A42 und A516 gewährleistet. Zudem sorgen mehrere Bus- und Bahnverbindungen für eine gute Anbindung an die Oberhausener Innenstadt sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.**

**Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd**

## **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)**