Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

Modernes Einfamilienhaus am Haardrand: Wohnen und Arbeiten vereint

Property ID: 25283022

PURCHASE PRICE: 583.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 129 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 595 m^2

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

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

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

At a glance

Property ID	25283022
Living Space	ca. 129 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	583.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	05.08.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	23.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

The property

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

A first impression

Willkommen in einem Einfamilienhaus, das zeitgemäßes Wohnen mit durchdachtem Wohnkomfort verbindet. Die im Jahr 2012 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 129 m², die sich auf drei gut geschnittene Zimmer verteilt, bietet dieses Haus Paaren oder kleinen Familien ein behagliches Zuhause, die Wert auf Energieeffizienz und eine hochwertige Ausstattung legen.

Das etwa 595 m² große Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Gartengestaltung und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien. Ein schöner Garten lädt zur Erholung ein und beherbergt zudem ein praktisches Gewächshaus für Hobbygärtner. Direkt vor dem Haus befindet sich ein Pavillon, der sich flexibel für gewerbliche Zwecke nutzen lässt – ideal für Selbstständige oder als kreativer Arbeitsplatz.

Der zentrale Mittelpunkt der Immobilie ist das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der angrenzende Küchenbereich ist mit modernen Einbauten und hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen.

Das Schlafzimmer ist durchdacht angeordnet und bietet ausreichend Raum für eine individuelle Möblierung. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich vielseitig als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Familienbad überzeugt mit klaren Linien und gehobener Ausstattung und ist mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Das Haus ist technisch auf dem neuesten Stand: Es handelt sich um ein KfW-55-Haus, das den besonders energieeffizienten Standard dokumentiert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer zentralen Lüftungs-Anlage. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen und ist ein weiteres Merkmal für den erhöhten Wohnkomfort. Der Energieausweis der Klasse A+ unterstreicht die nachhaltige Bauweise und sorgt für niedrige Nebenkosten. Die Elektroinstallation wurde mit einem modernen KNX-BUS-System ausgeführt.

Zur weiteren Ausstattung gehört eine große Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Der gepflegte Außenbereich vermittelt

ein stimmiges Gesamtbild und lässt Raum für individuelle Wünsche.

Die ansprechende Architektur, die gehobene Ausstattung und die energieeffiziente Haustechnik machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Käufer, die Wert auf nachhaltiges und modernes Wohnen legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieses Einfamilienhauses.

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

All about the location

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.

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 23.30 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25283022 - 45739 Oer-Erkenschwick – Klein-Erkenschwick

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martha Seiffert

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com