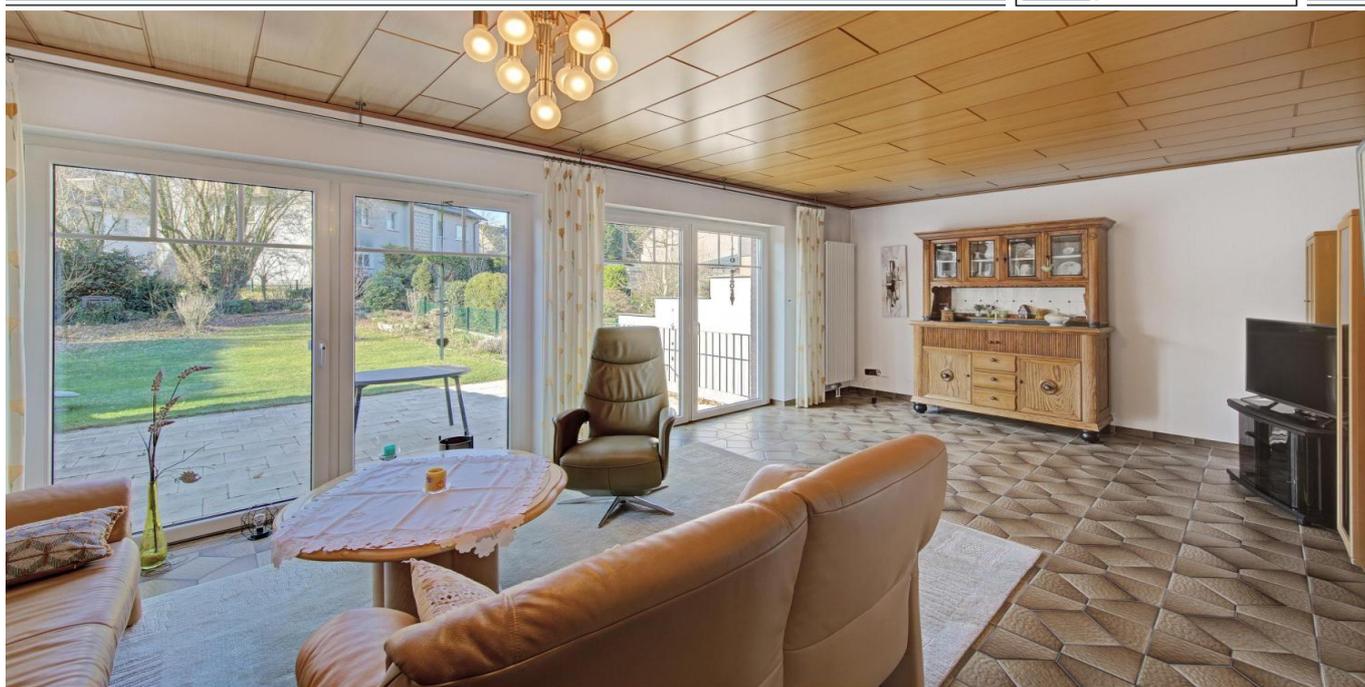


Oer-Erkenschwick

# \*RESERVIERT\* Großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25212004



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,07 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 477 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25212004
Surface habitable	ca. 116,07 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 79 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick**

## Une première impression

Hier erwartet Sie eine attraktive, voll unterkellerte Doppelhaushälfte in Sackgassenlage aus dem Baujahr 1979. Diese besticht zum einen durch ihre ruhige Lage, zum anderen durch ihr Raumkonzept. Highlight im Erdgeschoss ist neben dem Entrée, dem Gäste-WC und der separaten Küche, das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterfronten, die einen tollen Blick in den Garten ermöglichen. Von hier aus besteht die Möglichkeit die Terrasse und den Garten zu betreten. Der Treppe ins Obergeschoss folgend erreichen Sie das Hauptschlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Gästezimmer, sowie das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das ausgebaute Dachstudio sorgt für einen weiteren Raum sowie ein Tageslichtbad und bietet neben der Unterkellerung weitere Nutzungsmöglichkeiten. \*\*\*Die Immobilie wird inklusive Kaufgrundstück veräußert.\*\*\* Die Immobilie wurde bereits freigezogen und kann nach den Wünschen der Neueigentümer gestaltet werden. Selbstverständlich gehört zum Haus eine Garage und zwei Freiplätze vor der Garage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## Détails des commodités

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + ruhige und familienfreundliche Anliegerlage
- + Terrasse
- + z.t. bodentiefe Fenster
- + ausgebautes Studio
- + Gäste-WC
- + Einbauküche
- + unterkellert
- + Garage und zwei Freiplätze vor der Garage

**CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Klein-Erkenschwick. Erholung im Grünen garantiert die Nähe zum Naherholungsgebiet Haard mit seinem ausgedehnten Wander- und Reitwegenetz und dem Sauna-Wellness-Resort Maritimo. In dieser bevorzugten, citynahen Wohnlage finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen, denn die Autobahnen A2 und A43 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten so eine perfekte Anbindung an die Nachbarstädte und ins gesamte Ruhrgebiet.

**CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

CODE DU BIEN: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Funda Sadin

---

Königswall 22 Recklinghausen  
E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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