

Oberhausen – Königshardt

# Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in absoluter Top-Lage von Königshardt

????????? ??????????: 24227453



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

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 108,06 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 1.102 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227453	????? ???????	579.000 EUR
????????????	ca. 108,06 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	2	?????????	????????
????????????	1	???????????????	???????????????
????? ??????????????	1999	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	

???????? ?????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	179.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1999

???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ?????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



??????? ???????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



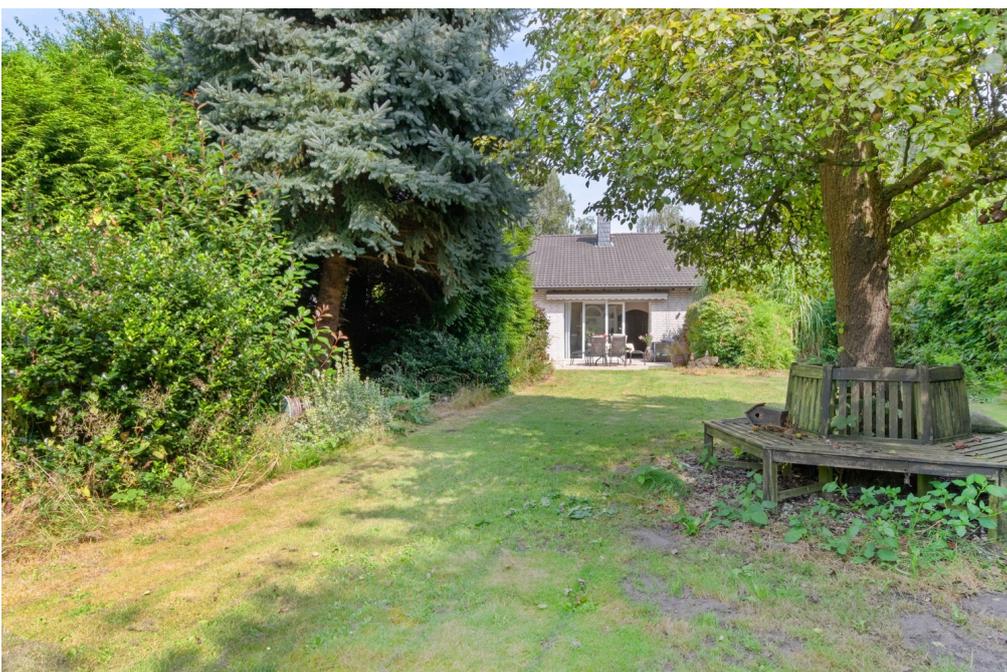
???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

??? ?????? ???????????

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1999 auf einem ca. 3306m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 1/3 Miteigentumsanteil in bester Wohnlage von Oberhausen-Königshardt errichtet. Der untere Wohnbereich, verfügt über 3 Zimmer, darunter ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, die separate Kucheneinheit, ein Kinderzimmer und der übergroße Wohn- und Essbereich inkl. Kamin bilden im Erdgeschoss auf ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gemütliche und lichtdurchflutete Einheit. Die großen Terrassen und den pflegeleicht angelegten Garten erreichen Sie bequem über die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer und der Küche. Genießen Sie den herrlichen Weitblick in das Naturschutzgebiet! Die Immobilie ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über einen geräumigen Hauswirtschaftsraum, welcher sich hinter der Küche befindet. Das Dachgeschoss dient derzeit als Abstellfläche und ist über eine Auszugstreppe erreichbar. Die übergroße Fläche im Dachgeschoss bietet viel Potenzial und ausreichend Platz für den weiteren Ausbau. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben. In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn ist ebenfalls leicht erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte erleichtert. Gerne geben wir Ihnen im persönlichen Gespräch weitere Informationen über die Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

??? ??? ??? ????????????

Zentral und naturnah gelegen in Königshardt. Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in weniger als 15 Minuten. Die Autobahnauffahrt zur A2 ist wenige Autominuten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 700 Meter von der Immobilie entfernt. Ein Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und den beliebten Ausflugszielen "Halde Haniel" und "die Grafenmühle" befinden sich praktisch vor der Haustüre. Der Eingang zum Wald ist ca. 400 Meter entfernt.

???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 179.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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