Oberhausen – Königshardt

Individuelles Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus in absoluter Spitzenlage von Königshardt

Objektnummer: 26227538



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 591 m²

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Auf einen Blick

Objektnummer	26227538
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Auf einen Blick: Energiedaten

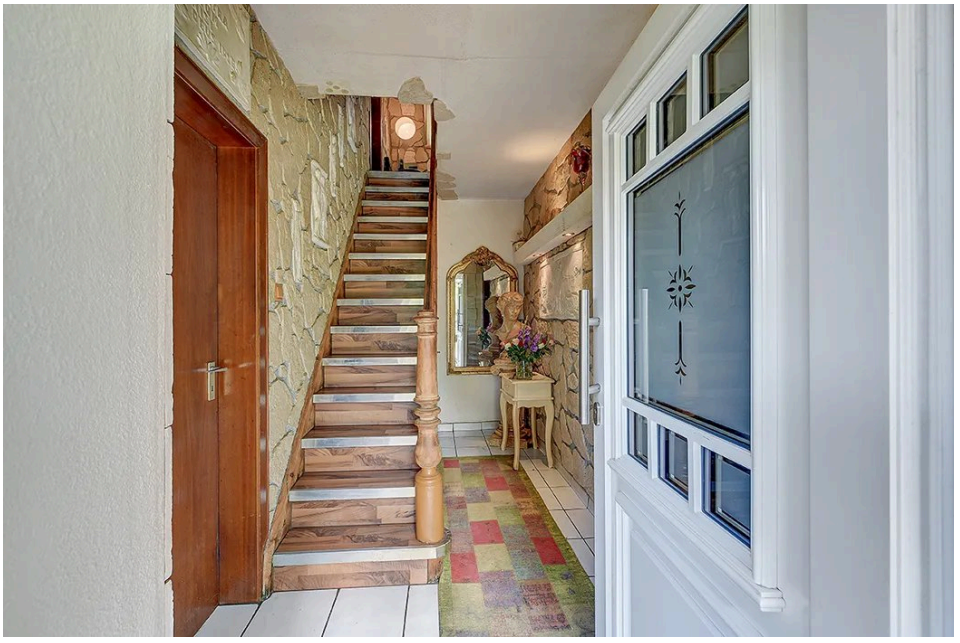
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

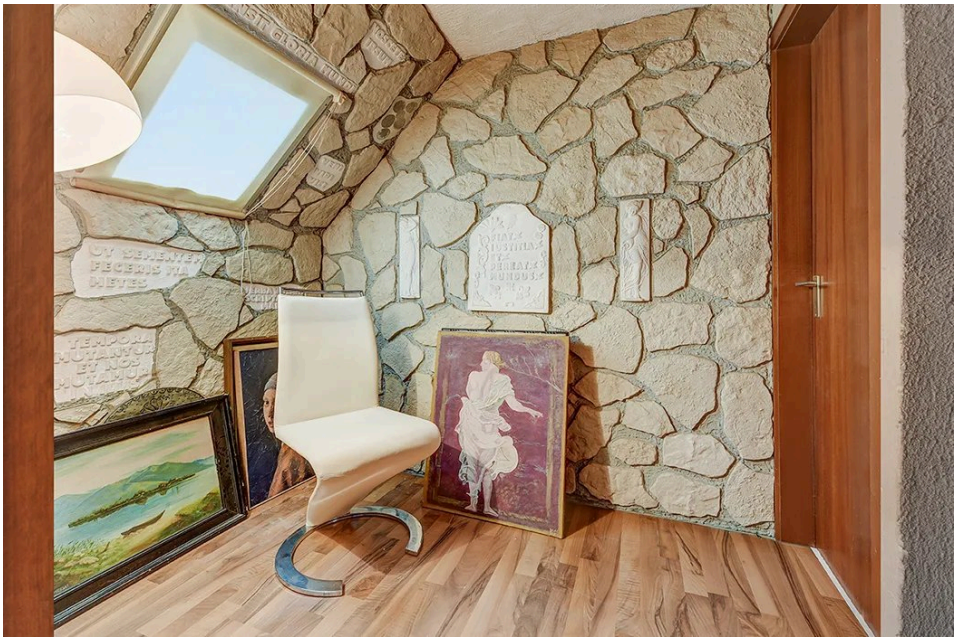
Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

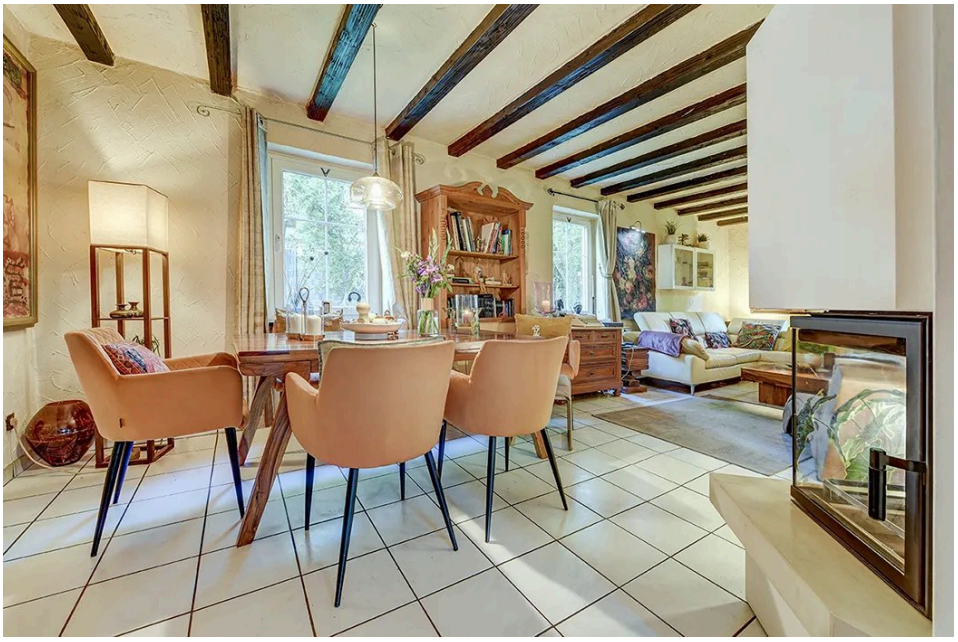
Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie

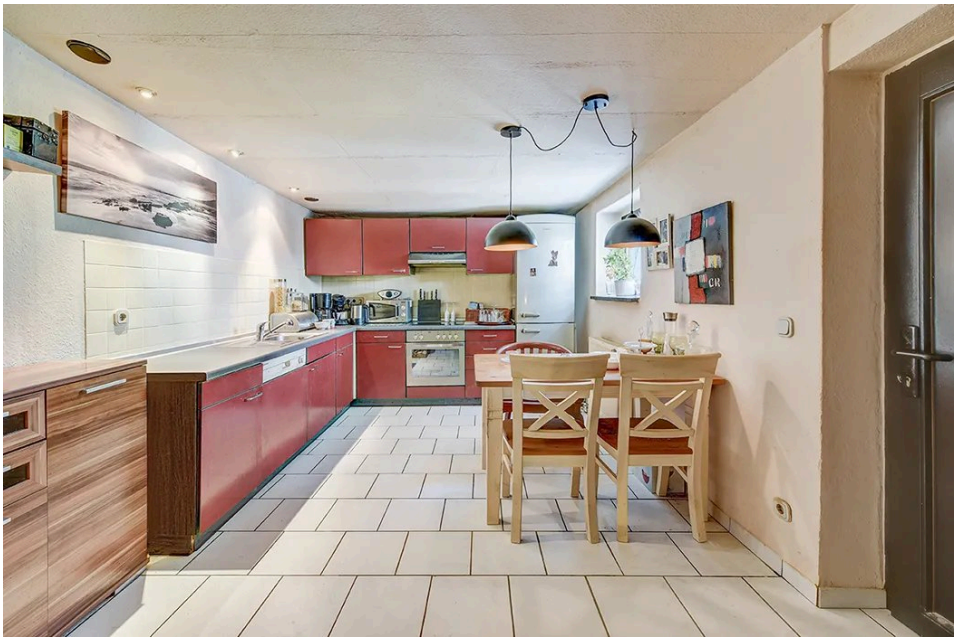




Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie

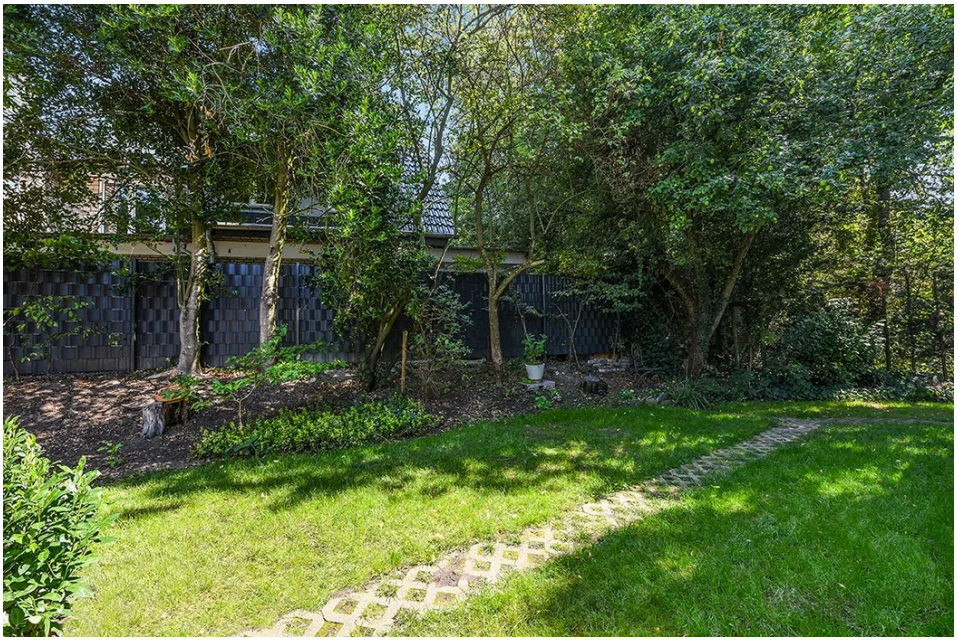




Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Die Immobilie



Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Ein erster Eindruck

Naturnahes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Kamin und großzügigem Grundstück

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1890 verbindet den besonderen Charakter eines historischen Wohnhauses mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Auf einem ca. 591 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 120 m² Wohnfläche und damit viel Raum für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und individuelles Wohnen schätzen.

Über den liebevoll angelegten Vorgarten erreichen Sie den einladenden Eingangsbereich des Hauses. Hier bietet eine praktische Nische ausreichend Platz für eine Garderobe. Von der Eingangsdiele aus gelangen Sie in das gemütliche Büro, das sich ebenso hervorragend als Hobbyzimmer nutzen lässt. Gegenüber befindet sich das behagliche Kaminzimmer, das harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Eine großzügige Sofalandschaft findet hier ebenso Platz wie ein großer Esstisch für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Der moderne, gemauerte Kamin sorgt insbesondere in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Direkt an den Essbereich grenzt die geräumige Küche, die ebenfalls ausreichend Platz für einen Esstisch bietet. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, vollverglasten Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnbereich auf besonders attraktive Weise und lädt zu entspannten Stunden bei jeder Wetterlage ein. Durch den direkten Zugang erreichen Sie die schön angelegte Terrasse und den pflegeleicht gestalteten Garten – ein wunderbarer Ort zum Erholen und Verweilen.

Ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über eine klassische Holztreppe gelangen Sie von der Eingangsdiele in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen als Ankleidezimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Die flexible Raumaufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten und lässt sich individuell an die jeweilige Lebenssituation anpassen.

Die Immobilie ist teilunterkellert und verfügt über zwei Kellerräume mit praktischen Abstell- und Lagermöglichkeiten. Ebenfalls im Keller befindet sich die Gas-

Heizungsanlage, die im Jahr 1991 erneuert wurde.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage sowie bis zu vier zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage und in der Einfahrt.

Fazit: Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigen Gemeinschaftsbereichen und vielseitig nutzbaren Räumen.
Der Wintergarten, der gemütliche Kamin, der schön angelegte Garten und die zahlreichen Stellplatzmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und alle, die Wert auf viel Raum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Alles zum Standort

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-Spiering-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.

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26227538 - 46145 Oberhausen – Königshardt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com