

Oberhausen – Königshardt

# 3-Zimmer Eigentumswohnung im Herzen von Königshardt

CODE DU BIEN: 24227441



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

**PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24227441
Surface habitable	ca. 76,21 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1978

Prix d'achat	179.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt**

## Une première impression

Die sehr gut aufgeteilte Eigentumswohnung befindet sich in bester Lage, mitten im Herzen von Königshardt. Durch das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie im 3. Obergeschoss den Eingangsbereich zur Wohnung. Über die Diele gelangen Sie unmittelbar in den großen Wohnraum und den separat gelegenen Küchenbereich. Ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer befinden sich im Eingangsbereich. Eine Diele führt vom Wohnraum zu den zwei nebeneinander liegenden Schlafräumen, welche einen herrlichen Weitblick über die Felder bieten. Eine große Abstellkammer sowie ein geräumiges Duschbad befinden sich seitlich vor den Schlafräumen. Die Wohnung eignet sich hervorragend für 2-3 Personen und bietet aufgrund der sehr guten Infrastruktur eine besonders gute Anbindung an das Verkehrsnetz sowie für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie eine eigener abschließbarer Kellerraum gehören zur Wohnung dazu. Das Hausgeld beträgt derzeit 341€ und beinhaltet neben den Kosten für die Grundbesitzabgaben (ausgenommen der Grundsteuer) die Kosten für die Heizung, für Wasser, die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege und den Winterdienst. Die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 36,02€ ist ebenfalls darin enthalten. Ob als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung bietet diese Immobilie beste Möglichkeiten, welche sich auch langfristig lohnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage 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-Spierung-Platz. Die Autobahnauffahrt A2 ist 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.

CODE DU BIEN: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Contact

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

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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