

Oberhausen – Klosterhardt

# Naturverbundenes Wohnen am Park

CODE DU BIEN: 25227467



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227467
Surface habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	289.000 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: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## Une première impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2000 bietet auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept, welches sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet. Die Wohnung befindet sich in einem repräsentativen 3-Familienhaus, das durch ein modernes und gepflegtes Treppenhaus besticht. Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Sackgassenlage am Antoniepark, welche einen direkten Zugang zur Natur bietet und dennoch eine gute Anbindung zu zentralen Einrichtungen garantiert. Der großzügig aufgeteilte Eingangs- und Dielenbereich empfängt Sie sehr einladend. Von hier aus gelangen Sie auf der linken Seite in die zwei geräumigen Schlafräume, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche bieten. Das helle und großzügige Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne und einer separaten Dusche. Zusätzlich sorgt ein großes Gäste-WC für Komfort und Flexibilität im Alltag. Der besonders helle und freundliche Wohn- und Essbereich ist eines der Highlights der Wohnung und bietet Dank der offenen Gestaltung ein großzügiges Raumgefühl. Die offene Küche integriert sich nahtlos in den Wohnbereich und macht diesen zum Mittelpunkt der Wohnung. Eine praktische Abstellkammer ergänzt die funktionale Raumaufteilung. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit einen Kamin anzuschließen. Eine praktische Abstellkammer in der Diele ergänzt die funktionale Raumaufteilung. Den großzügigen Sonnenbalkon erreichen Sie vom Wohnraum aus. Der Balkon bietet einen Blick in den nahegelegenen Park und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Wohnung ist in allen Räumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine Etagenheizung mit Warmwasseraufbereitung. Unmittelbar neben dem Haus befindet sich ein KFZ-Stellplatz, der ebenfalls zur Wohnung gehört. Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller stehen Ihnen zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Die moderne Eigentumswohnung bietet eine gelungene Kombination aus ansprechender Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse am Volkspark und zeichnet sich durch eine grüne und dennoch zentrale Umgebung aus. Hier genießen Sie die Nähe zur Natur sowie eine gute Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Lebensmittelmärkte, Ärzte und Apotheken sowie das beliebte Einkaufsziel „Sterkrader Tor“ erreichen Sie mobil in wenigen Minuten. Die Autobahnauffahrten zur A2 und zur A516 sind ebenfalls wenige Fahrminuten vom Objekt entfernt.



CODE DU BIEN: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

## 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)