Oberhausen – Klosterhardt

RESERVIERT! Gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Garten, Garage und Stellplatz

CODE DU BIEN: 25227471

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 112,82 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 307 m²

CODE DU BIEN: 25227471 - 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: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227471
Surface habitable	ca. 112,82 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	232.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

Une première impression

Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1955 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 112,82 m² und steht auf einem ca. 307 m² großen Grundstück. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde bislang als Einfamilienhaus genutzt, kann aber durch zwei separate Eingänge und ein gemeinsames Treppenhaus von zwei Wohneinheiten bewohnt werden. Das Erdgeschoss umfasst drei Wohn- oder Schlafräume, eine neuwertige Einbauküche sowie ein Duschbad. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse, die mit einer neuwertigen, elektrisch betriebenen Markise ausgestattet ist. Die Außenanlagen sind äußerst gepflegt. Der Garten umfasst neben der erhöhten Terrasse eine Rasenfläche sowie angelegte Beete zur individuellen Bepflanzung. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere gut geschnittene Räume, die flexibel genutzt werden können. Der Balkon, welcher vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieses Stockwerks. Ein weiteres Duschbad ergänzt den Wohnkomfort. Im Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer wurde im Jahr 2022 ein hochmodernes Klimagerät installiert, welches auf den Etagen nach Belieben erweitert werden kann. Zusätzlichen Raum bietet der wohnlich ausgebaute Spitzboden. Neben einem großen Zimmer steht hier ein weiteres WC zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2016 erneuert. Das Dach wurde 1990 neu eingedeckt und im oberen Bereich des Hauses gedämmt. Die Terrassentüre sowie die Außenrollos wurden im Jahr 2014 erneuert. Eine Garage sowie ein Stellplatz befinden sich direkt neben dem Haus. Die Garage wurde im Jahr 2023 mit einem neuen Rolltor ausgestattet. Zusätzlich wurde im Jahr 2020 eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert. Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit sechs Zimmern, darunter vier mögliche Schlafzimmer, sowie drei Bäder und ein zusätzliches WC. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für eine getrennte Nutzung in zwei Wohneinheiten. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Oberhausen Klosterhardt-Nord. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf sind mobil in nur wenigen Minuten zu erreichen. 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: Die umliegenden Waldgebiete und das Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und den beliebten Ausflugszielen "Halde Haniel" und "die Grafenmühle" befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Sterkrader-Heide ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25227471 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25227471 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com