

Oberhausen – Königshardt

## 3-Zimmer Eigentumswohnung im Herzen von Königshardt

????????? ??????????: 24227441



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

???? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 76,21 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227441	????? ???????	179.000 EUR
????????????	ca. 76,21 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????????	???????
????? ?????????????	1978	????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		??????	WC ????????????, ?????????

???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.02.2030	???????? ????????????? ?????????????	116.00 kWh/m²a
????? ????????????	?????	???????????? ????????????? ?????????????	D

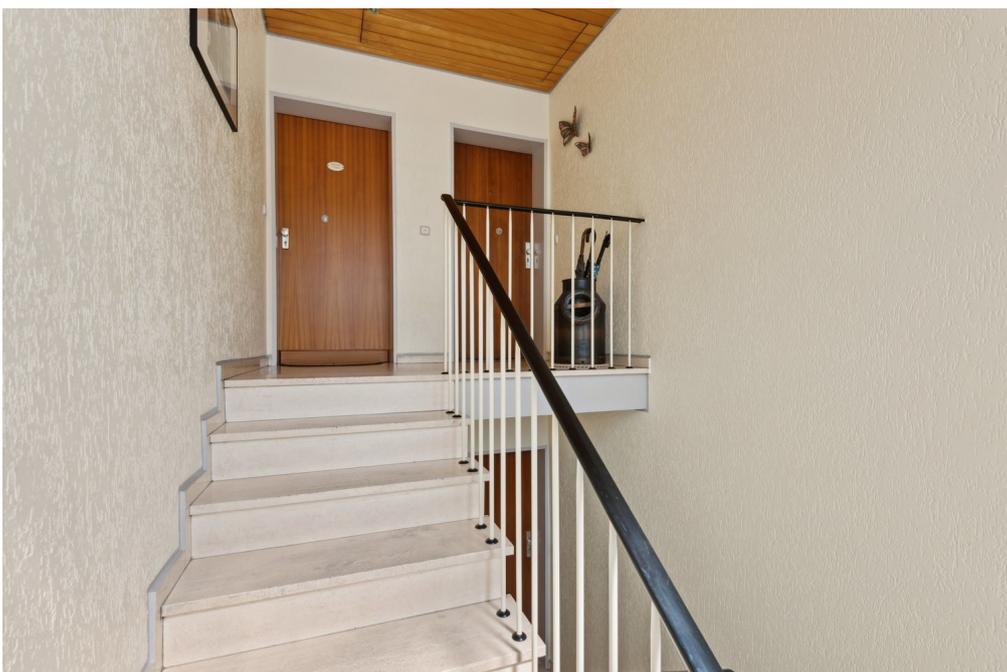
???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ?????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ?????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



??????? ???????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

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.

??????? ????????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

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.

??????? ???????: 24227441 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). 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.

???????? ??????????: 24227441 - 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)