

Oberhausen – Königshardt

# Schöner Wohnen in Königshardt! Bezugsfrei ab Mai 2025

????????? ??????????: 23227415a



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

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23227415a	????? ???????	279.000 EUR
?????????????	ca. 103 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	???????????	?????????
??????????	4	????????????????	?????????
?????????????? ???	3	????????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????	1	????????	WC ??????????????, ?????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1995		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????		

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	90.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



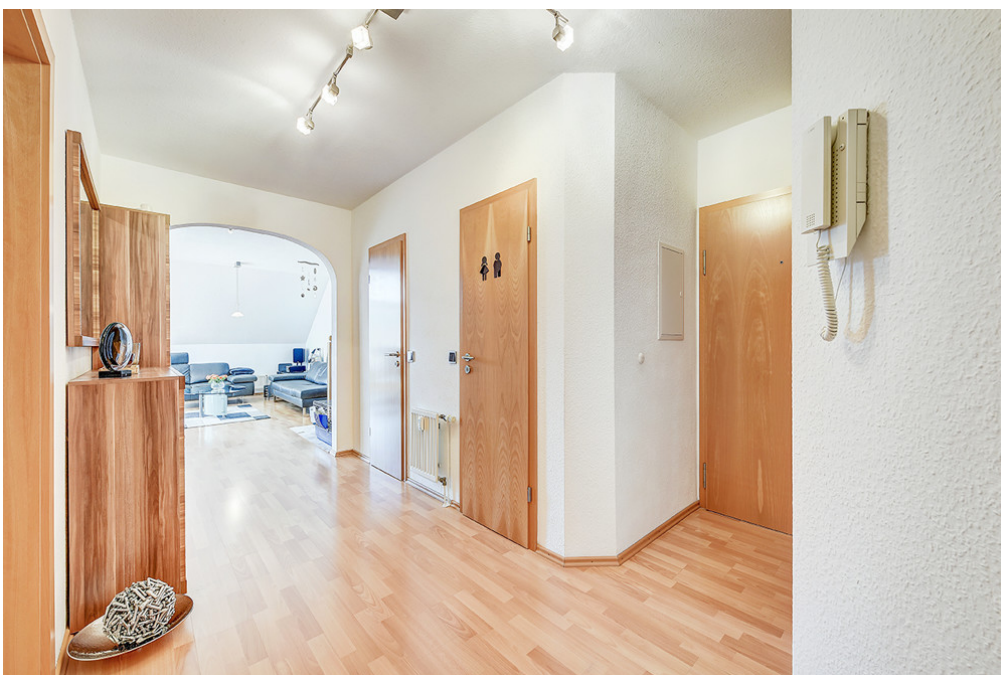
???????? ??: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????





???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????



???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Architektonisch durchdacht und lichtdurchflutet präsentiert sich diese Eigentumswohnung auf ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in einem repräsentativen 9-Familienhaus, in bevorzugter Wohnlage von Königshardt. Die Wohnung wurde im Maisonette-Stil erbaut und erstreckt sich über das 2. Obergeschoss sowie den Spitzboden. Im 2. Obergeschoss verfügt die Wohnung über eine große Diele, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Esszimmer, eine an den Wohnraum angrenzende Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie einen großen Wohnbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon, der einen außergewöhnlichen und sehr schönen Weitblick auf die Halde Haniel bietet. Über eine im Wohnzimmer gelegene Treppe erreichen Sie den oberen Wohnbereich. Hier finden Sie ein weiteres großes Zimmer, welches individuell genutzt werden kann. Ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller gehören ebenfalls zur Wohnung dazu. Der Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuchblatt befindet sich unmittelbar unter dem Haus und kann vom Treppenhaus her erreicht werden. Der große und sehr gepflegte Gemeinschaftsgarten befindet sich hinter dem Haus und kann vielfältig genutzt werden. Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 400€ und beinhaltet neben den Heiz- und Warmwasserkosten auch die Hausreinigung, die Gartenpflege und den Winterdienst. Weitere Stellplätze befinden sich auf der Straße vor dem Haus. Insgesamt präsentiert sich diese exklusive Maisonettewohnung mit ihrer Größe, ihrer Ausstattung und ihrer Lage als äußerst attraktive Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Objekt in Königshardt überzeugen. Hier erwartet Sie modernes Wohnen in bester Qualität.

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

- Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch
- 3 Schlafräume
- Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Großer Balkon mit Blick auf die Halde Haniel
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Heizungsanlage im Jahre 2014 erneuert

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Diese erstklassige Eigentumswohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße im Herzen von Königshardt. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrt A2 ist nur wenige Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt. Diverse Sportvereine, Kindergärten und Schulen sind schnell zu erreichen. Der Hiesfelder Wald bietet mit seinen kilometerlangen Spazierwegen, dem Rotbach und dem beliebten Ausflugsziel „Grafenmühle“ ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie. Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gegeben.

???????? ??????????: 23227415a - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse  
ist C.

???????? ??????????: 23227415a - 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)