

Oberhausen – Klosterhardt

Naturverbundenes Wohnen am Park

????????? ??????????: 25227467



www.von-poll.com

????? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 106 m² • ??????????: 3

??????? ????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25227467	????? ???????	289.000 EUR
?????????????	ca. 106 m ²	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	??????????	???????
????? ??????????????	2000	?????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	WC ??????????????, ???????????

???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	90.80 kWh/m ² a
??????????????	05.02.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ????????



???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ?????????



??????? ???????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ????????



???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ?????????



??????? ????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ????????



???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ?????????



??????? ????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

?? ????????

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

??????? ???????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2000 bietet auf ca. 106 m² 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!

??????? ????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

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.

??????? ????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25227467 - 46119 Oberhausen – Klosterhardt

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

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com