Oberhausen – Königshardt

Exquisites Anwesen in bevorzugter Lage von Königshardt

??????? ????????: 25227493



???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 241,49 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 5.860 m²

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ??? ?????

??????? ????????	25227493
?????????	ca. 241,49 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1954
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 389 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.09.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	219.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1952

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????





??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????



??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 präsentiert sich auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 5.860 m² und bietet mit einer Wohn- und Nutzfläche von circa 630m² viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die das naturnahe Wohnen bevorzugen und Wert auf Raumvielfalt und Privatsphäre legen.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf insgesamt 10 Zimmer, die durch ihre ansprechende Architektur und den durchdachten Grundriss flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Herzlich willkommen werden Sie im einladenden Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Empfang bietet. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche, die auf Großzügigkeit ausgelegt sind und zahlreiche Optionen für individuelle Wohnideen bieten.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 241m² und überzeugt durch drei großzügige Schlafräume, ein besonders großes Wohnzimmer mit angrenzendem Klavierzimmer, ein repräsentatives, großzügiges Esszimmer sowie eine separate Küche. Zusätzlich stehen ein Hauptbadezimmer mit zwei Duschen und Sauna sowie zwei separate Gästetoiletten zur Verfügung, die zusammen erstklassigen Wohnkomfort für die ganze Familie bieten.

Die übergroße Sonnenterrasse erreichen Sie von der Diele aus über das Esszimmer. Von der Terrasse genießen Sie einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten und den angrenzenden Wald. Der Garten überzeugt durch alten Baumbestand, zahlreiche Sträucher und Gewächse – ideal für kreative Gartengestaltung. Im hinteren Teil des Grundstücks sorgt ein Teich für eine zusätzliche, ruhige Atmosphäre.

Neben dem Anwesen befindet sich eine unterkellerte, großzügige Garage, die sich perfekt für Handwerker und Hobbygärtner eignet. Ein WC und ein weiterer Raum bieten zusätzlichen Komfort für jeden Nutzer.

Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und bietet ca. 165 m² Nutzfläche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Hobbys, oder nutzen Sie es als kombiniertes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden, und ein modernes Bad ergänzt das Angebot.

Der weitläufige Garten eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Hier

finden sowohl Spielflächen für Kinder als auch Ruhebereiche für entspannte Stunden an der frischen Luft ihren Platz. Die Grundstücksgröße bietet außerdem Potenzial für ambitionierte Gartenprojekte.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein großzügiger Stellplatzbereich vor der Garage zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an das Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand und bietet Raum für individuelle Modernisierungsoptionen. Die Ausstattung entspricht ebenfalls dem Altersniveau und ermöglicht Gestaltungsspielräume nach Ihren Vorstellungen. Dank Größe und Raumvielfalt eignet sich dieses Einfamilienhaus sowohl als langfristiger Familienwohnsitz als auch als Lebens- und Arbeitsdomizil unter einem Dach.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von den Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugen Sie sich von dem besonderen Raumangebot. Für weitere Informationen und einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Diese Immobilie liegt inmitten malerischer Natur direkt am Waldrand. Von hier aus laden schöne Spaziergänge und Fahrradtouren ein. Als Ausflugsziele erreichen Sie Grafenmühle, die Halde Haniel, den Gasometer sowie das Schloss Oberhausen in kurzer Zeit mit Fahrrad oder Auto. Der nahegelegene Ortskern von Königshardt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe. Verschiedene Restaurants und eine Eisdiele ergänzen das gastronomische Angebot. Eine nahegelegene Buslinie sorgt für eine gute Anbindung an umliegende Städte, während kurze Fahrten zu den Autobahnen A3, A516 und A2 zusätzlichen Komfort bieten.

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
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.

??????? ????????: 25227493 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

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

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com