

Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Attraktive Doppelhaushälfte mit zwei Garagen und liebevoll angelegtem Garten

Objektnummer: 26227531



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 499 m²

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26227531
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1921
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.83 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.01.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1921

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Doppelhaushälfte eignet sich ideal für einen Zwei- bis Drei-Personen-Haushalt und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie einen liebevoll gestalteten Außenbereich.

Im Erdgeschoss befinden sich direkt neben der Diele die Küche mit vorhandener Einbauküche sowie das dahinterliegende Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight ist der vom Wohnzimmer aus zugängliche, gepflegte Garten mit schöner Terrasse und Rasenfläche, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Schlafräume sowie ein separates WC zur Verfügung. Darüber hinaus gelangen Sie in den Spitzboden, der nach Ihren individuellen Vorstellungen ausgebaut und genutzt werden kann.

In den Jahren 2012 bis 2015 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen die Erneuerung des Daches, der Heizungsanlage, der Elektrik, der Fenster sowie des Badezimmers.

Aktuell wird die Heizungsanlage gemeinsam mit dem Nachbarhaus genutzt. Die Installation einer eigenen Heizungsanlage einschließlich eines separaten Gasanschlusses im Keller kann jedoch problemlos realisiert werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen und zwei separaten Stellplätzen die sich direkt neben der Immobilie auf dem Grundstück befinden.

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Oberhausener Stadtteil Klosterhardt-Süd. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Neue Mitte Oberhausen mit dem Centro, dem Gasometer und zahlreichen Freizeit- und Gastronomieangeboten befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch verschiedene Grün- und Erholungsflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Autobahnen A2, A3, A42 und A516 gewährleistet. Zudem sorgen mehrere Bus- und Bahnverbindungen für eine gute Anbindung an die Oberhausener Innenstadt sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26227531 - 46119 Oberhausen - Klosterhardt-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com