

Oberhausen – Königshardt

# Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in Top-Lage von Königshardt

????????? ??????????: 25227482



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

????? ??????: 689.000 EUR • ??????????: ca. 416,81 m<sup>2</sup> • ?????????: 17 • ??????? ????: 693 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

???????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ??? ??????

|                    |                           |                |                        |
|--------------------|---------------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25227482                  | ????? ???????  | 689.000 EUR            |
| ???????????        | ca. 416,81 m <sup>2</sup> | ???????????    | Käuferprovision        |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????      |                | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????          | 17                        |                | MwSt.) des             |
| ?????????          | 8                         |                | beurkundeten           |
| ????? ???????????? | 1976                      | ?????????      | Kaufpreises            |
| ????? ???????????? | 1 x ????????????          | ?????????      | ????????               |
|                    | ????? ????????????,       | ?????????????? | ca. 416 m <sup>2</sup> |
|                    | 1 x ???????               | ??????         |                        |
|                    |                           | ????????       | ????????, ?????????    |

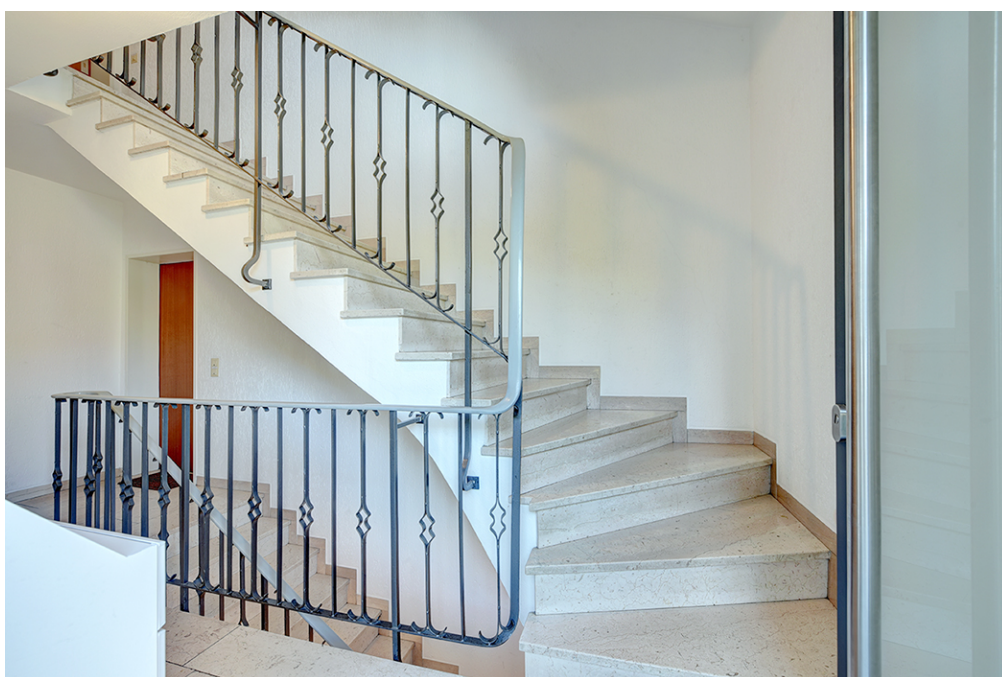
???????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## ????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 184.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 28.04.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1976           |

??????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ???????? : 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ???????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ???????



??????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



???????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ???????? : 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

?? ????????



??????? ???????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## ??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1976, liegt in der attraktiven Wohnlage von Oberhausen Königshardt und bietet eine ideale Gelegenheit für Anleger oder Eigennutzer. Auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 416,81 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 17 Zimmer und 7 Badezimmer. Die Immobilie steht auf einem ca. 693 m<sup>2</sup> großen Grundstück und beeindruckt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und Funktionalität.

Die Immobilie umfasst fünf Wohneinheiten, von denen vier langfristig vermietet sind. Besonders hervorzuheben ist die große Wohneinheit im Erdgeschoss, Sie bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein weiteres interessantes Merkmal ist das kleine Apartment im Erdgeschoss rechts, das durch eine Wendeltreppe mit der rechten Einheit im ersten Obergeschoss verbunden ist. Dadurch entstand eine großzügige Maisonettewohnung, die den Bewohnern zusätzlichen Raum und Komfort bietet.

Die Wohneinheiten im ersten Obergeschoss links sowie im zweiten Obergeschoss rechts und links sind nahezu identisch geschnitten. Sie verfügen jeweils über zwei Schlafräume, einen Wohnbereich, ein Badezimmer mit Wanne und eine separate Küche. Die Einheiten im ersten Obergeschoss sind zudem mit einem Balkon ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben den Kellerräumen, die den jeweiligen Mietern zugeordnet sind, auch einen gemeinschaftlichen Waschkeller. Ein modernisierter Trockenkeller mit Badezimmer und Küchenzeile erweitert den Nutzungsspielraum des Hauses. Dieser Bereich kann ideal als Hobbyraum genutzt werden und bietet dem neuen Eigentümer vielseitige Möglichkeiten.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Einzelgarage zur Verfügung, die sich neben dem Haus befindet. Weitere Parkmöglichkeiten bietet die angrenzende Straße, was die Immobilie auch für Mieter attraktiv macht, die auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen sind.

Insgesamt punktet das Mehrfamilienhaus mit einer zweckmäßigen und komfortablen Ausstattung, die den Anforderungen moderner Wohnbedürfnisse gerecht wird. Die gepflegte Außenanlage sowie der Zugang zum Gemeinschaftsgarten bieten zusätzliche Freizeitqualität. Diese Immobilie vereint Wohnkomfort und Investitionsmöglichkeiten und lädt Interessierte dazu ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen zu überzeugen.

??????? ???????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Das Mehrfamilienhaus liegt im schönen, grünen Oberhausener Norden im Stadtteil Königshardt.

Die Ortskerne von Königshardt, Schmachtdorf und Hiesfeld sind mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Banken, Apotheken, Tennisplätze und Fitnessstudios innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ihr neues zu Hause ist verkehrsgünstig gelegen, so dass eine praktische und zügige Anbindung an das Autobahnnetz der A3, A2, A516, A59 gegeben ist. So sind alle Städte des Ruhrgebiets und Rheinlands schnell zu erreichen.

Der Sterkrader Wald liegt unmittelbar vor der Haustür. 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.

??????? ?????????: 25227482 - 46145 Oberhausen – Königshardt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25227482 - 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](http://www.von-poll.com)