

Oer-Erkenschwick

# \*RESERVIERT\* Großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25212004



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 116,07 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 477 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ??? ??????

???????? ??????????	25212004	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 116,07 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	3		
?????????			
?????????	2	????????????????????	ca. 79 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1979	??????	
?????? ?????????????	1 x ??????	???????	WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	18.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1979

???????? ?????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????





???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????



???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????





???????? ?????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????





???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????



???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????





???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????





???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

?? ?????????



???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

Hier erwartet Sie eine attraktive, voll unterkellerte Doppelhaushälfte in Sackgassenlage aus dem Baujahr 1979. Diese besticht zum einen durch ihre ruhige Lage, zum anderen durch ihr Raumkonzept. Highlight im Erdgeschoss ist neben dem Entrée, dem Gäste-WC und der separaten Küche, das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterfronten, die einen tollen Blick in den Garten ermöglichen. Von hier aus besteht die Möglichkeit die Terrasse und den Garten zu betreten. Der Treppe ins Obergeschoss folgend erreichen Sie das Hauptschlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Gästezimmer, sowie das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das ausgebaute Dachstudio sorgt für einen weiteren Raum sowie ein Tageslichtbad und bietet neben der Unterkellerung weitere Nutzungsmöglichkeiten. \*\*\*Die Immobilie wird inklusive Kaufgrundstück veräußert.\*\*\* Die Immobilie wurde bereits freigezogen und kann nach den Wünschen der Neueigentümer gestaltet werden. Selbstverständlich gehört zum Haus eine Garage und zwei Freiplätze vor der Garage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

#### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + ruhige und familienfreundliche Anliegerlage
- + Terrasse
- + z.t. bodentiefe Fenster
- + ausgebautes Studio
- + Gäste-WC
- + Einbauküche
- + unterkellert
- + Garage und zwei Freiplätze vor der Garage



??????? ???????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Klein-Erkenschwick. Erholung im Grünen garantiert die Nähe zum Naherholungsgebiet Haard mit seinem ausgedehnten Wander- und Reitwegenetz und dem Sauna-Wellness-Resort Maritimo. In dieser bevorzugten, citynahen Wohnlage finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen, denn die Autobahnen A2 und A43 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten so eine perfekte Anbindung an die Nachbarstädte und ins gesamte Ruhrgebiet.

??????? ???????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25212004 - 45739 Oer-Erkenschwick

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

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

Funda Sadin

---

Königswall 22 Recklinghausen  
E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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