

# Exklusive Erdgeschosswohnung in Oer- Erkenschwick: Hell, großzügig und barrierefrei



136

Auf dem Kolven 21  
45739 Oer-Erkenschwick  
Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	136
Kategorie	Kauf – Wohnung
Unterkategorie	Erdgeschosswohnung
Baujahr ca.	2022
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Luxus
Preis	360.000 €
Etage	EG
Etagenzahl	2
Etagenlage	Ergeschoss
Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	92 m <sup>2</sup>
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja

---

Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr Anlagentechnik	2022

---

## Provisionshinweis

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Das Honorar in Höhe von 4,76 % inkl. der gesetzl. USt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Cura Immobilien GmbH & Co. KG zu zahlen. Unsere Leistung erbringen wir auf Basis unserer allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.cura-immobilien.de/agb](http://www.cura-immobilien.de/agb) heruntergeladen werden können. Gerne senden wir Ihnen diese auch auf Wunsch zu.

## Beschreibung

Exklusives Neubauprojekt in traumhafter Wohnlage von Oer-Erkenschwick

Das Neubauprojekt wurde in moderner Massivbauweise errichtet und bietet seinen Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Luxus. Die barrierefreie Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 92 qm und ist bezugsfertig. Sie ist mit hohem Standard ausgestattet und hat viele Vorzüge, dazu gehört die bodentiefe Dusche und die Fußbodenheizung sowie Echtholz Parkett. Im Bad wurden großformatige Fliesen verlegt, die einen zeitloses Design verkörpern.

Die Raumhöhe von 2,75 m und die vielen Glaselemente verleihen der Wohnung ein einzigartiges Raumgefühl. Sie ist lichtdurchflutet und wirkt besonders großzügig und wartet darauf, von Ihnen wohnlich eingerichtet zu werden.

Lassen Sie sich von dieser exklusiven Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit folgenden Ausstattungsmerkmalen ausgestattet, die sie zu einer attraktiven und nachhaltigen Immobilie machen:

Energieeffiziente Bauweise

KfW 55-Effizienzklasse

Energieeinsparung von bis zu 45 % gegenüber dem Referenzgebäude

Umweltfreundliche Baustoffe und -verfahren

Qualitativ hochwertige Ausstattung

- Edle Klinkerfassade
- Echtholz Parkett
- Garagen
- Luft-Wärme-Pumpe als Zentralheizung
- Bezugfertig inkl. Böden
- Bodentiefe Duschen
- Fußbodenheizung
- Große Terrasse

Die Wohnung ist in einer energieeffizienten Bauweise errichtet. Das bedeutet, dass sie weniger Energie benötigt als ein herkömmliches Gebäude. Dies führt zu geringeren Heizkosten und schont die Umwelt. Die KfW 55-Effizienzklasse ist eine der höchsten Effizienzklassen, die für Wohngebäude vergeben wird. Sie bedeutet, dass die Wohnung mindestens 45 % weniger Energie benötigt als ein Referenzgebäude. Dies wird durch eine Reihe von Maßnahmen erreicht, darunter:

Wärmedämmung der Außenwände, Dach und Fenster

Erneuerbare Energien, z. B. eine Luft-Wärme-Pumpe  
Energiesparende Haustechnik  
Qualitativ hochwertige Ausstattung

Die Klinkerfassade verleiht der Wohnung ein elegantes und zeitloses Erscheinungsbild. Die Gassen bieten ausreichend Platz für Pkw und Fahrräder. Die Luft-Wärme-Pumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Die Wohnung ist bezugsfertig und verfügt über hochwertige Böden. Die bodentiefen Duschen bieten barrierefreiheit bis ins hohe Alter. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. Die große Terrasse bietet einen schönen Außenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung ist eine attraktive und nachhaltige Immobilie, die mit einer Reihe von hochwertigen Ausstattungsmerkmalen überzeugt. Sie ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort, Energieeffizienz und ein schönes Ambiente legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen Wohngegend "Auf dem Kolven" in Oer-Erkenschwick. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Innenstadt von Oer-Erkenschwick ist nur wenige Kilometer entfernt.

Anbindung:

Die Wohnung ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wohnung befindet sich in der Nähe der Bushaltestelle "Auf dem Kolven".

Von dort aus fahren folgende Buslinien:

Linie 200: Oer-Erkenschwick - Dortmund

Linie 201: Oer-Erkenschwick - Castrop-Rauxel

Linie 202: Oer-Erkenschwick - Recklinghausen

Der Flughafen Dortmund befindet sich etwa 25 Kilometer von der Wohnung entfernt. Die Autobahn A40 befindet sich etwa 10 Kilometer von der Wohnung entfernt.

Kindergärten und Schulen:

- Grundschule "Am Kolven" befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.
- Kindergarten "Kunterbunt" ist ebenfalls in der Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten:

Nahe der Wohnung befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch ein Ärztehaus und eine Apotheke sind in der Nähe.

- Supermarkt: EDEKA Zierles (ca. 500 m)
- Bäckerei: Bäckerei Schnieders (ca. 300 m)
- Drogerie: Rossmann (ca. 600 m)
- Apotheke: Apotheke am Kolven (ca. 300 m)

In der Innenstadt von Oer-Erkenschwick befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter:

- Weitere Supermärkte
- Fachgeschäfte
- Restaurants
- Kino

Freizeitmöglichkeiten:

Welche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung gibt es?

In Oer-Erkenschwick gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien und Alleinstehende. Dazu gehören unter anderem:

- Stadtpark mit Spielplatz und Minigolfanlage
- Freibad
- Sportzentrum mit Hallenbad und Tennisplätzen

- Naturschutzgebiet "Erkenschwicker Wald"

Die Wohnung ist eine gute Wahl für Familien und Alleinstehende, die in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung wohnen möchten. Die Lage ist ideal, da alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe sind.

## Sonstiges

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Die Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.



Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Bad



Bad



Bad



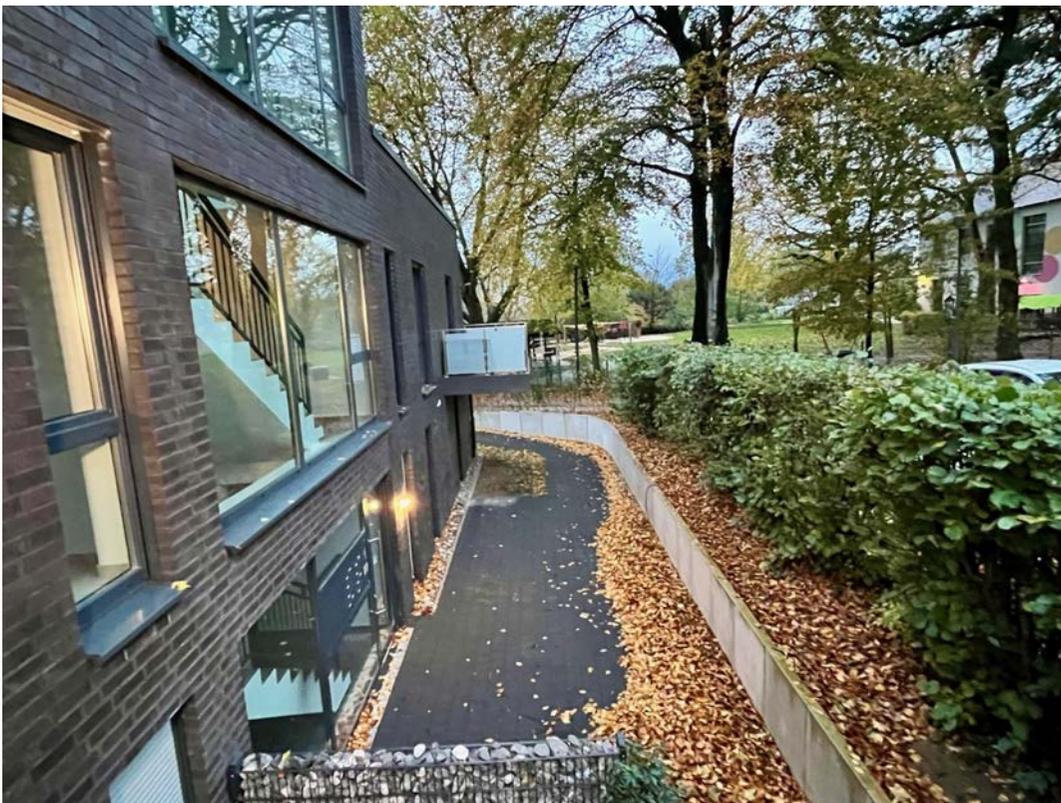
Bad



Abstellraum



Hausflur



Außenansicht

**Ihr Ansprechpartner**

Ronny Seewald

Cura Immobilien GmbH

Toulouser Allee 21

40211 Düsseldorf

Telefon: +49 231 58 68 750-6

Homepage: [www.cura-immobilien.de](http://www.cura-immobilien.de)

E-Mail: [ronny.seewald@cura-immobilien.de](mailto:ronny.seewald@cura-immobilien.de)