

Oberhausen – Osterfeld-West

RESERVIERT! Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten, Garage und Stellplatz

Objektnummer: 25227464



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,84 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Auf einen Blick

Objektnummer	25227464
Wohnfläche	ca. 183,84 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	254.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



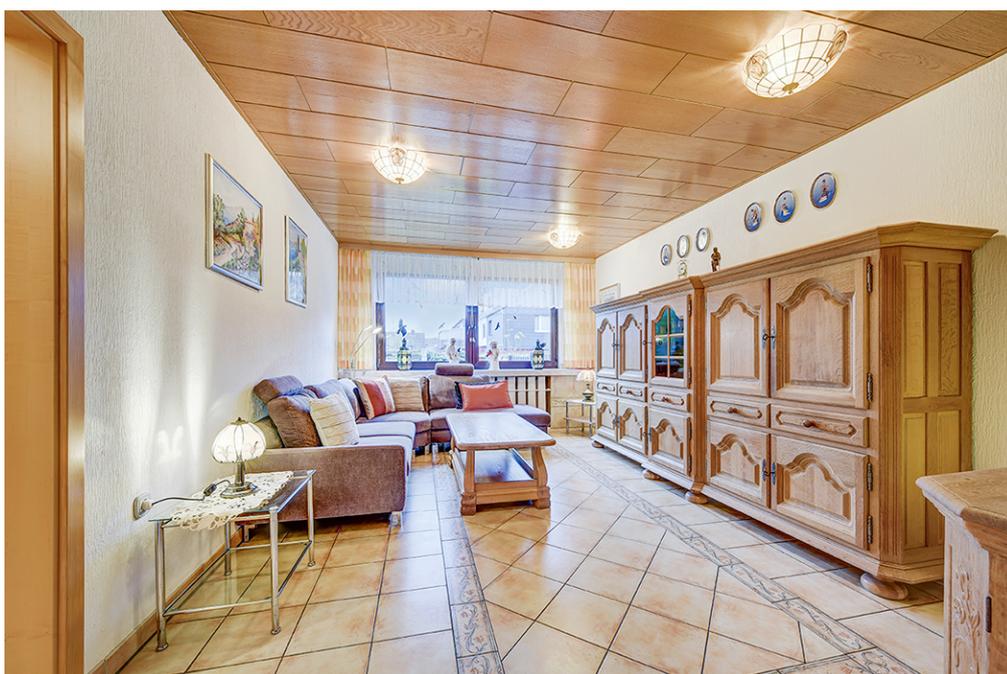
Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



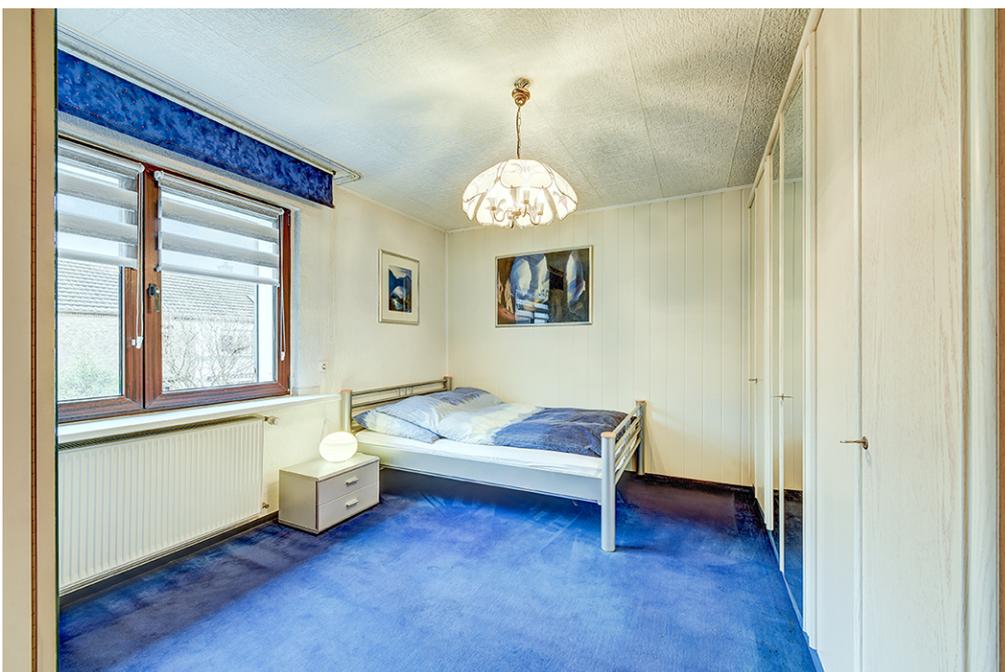
Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

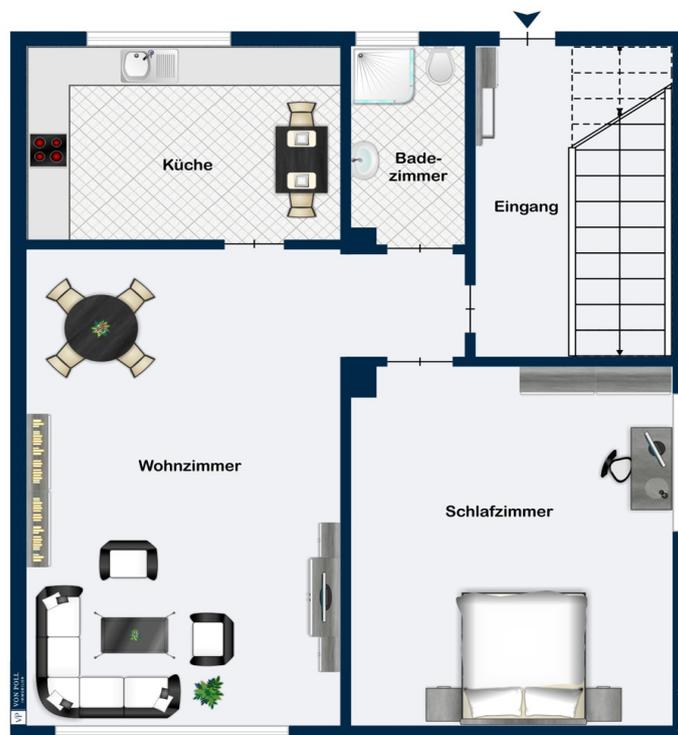
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1952, welches auf einem ca. 360 m² großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 183,84m² bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre praktische Aufteilung in zwei getrennte Wohneinheiten. Die Immobilie ist insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sie nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Jede der beiden Wohneinheiten mit jeweils ca. 51m² Wohnfläche ist mit einem Schlafzimmer, einem Wohnraum, einer separaten Küche und einem Tageslichtbad mit Dusche ausgestattet. Die integrierten Einbauküchen in beiden Einheiten sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Bäder wurden in den 1980er Jahren modernisiert und bieten eine solide Grundlage für mögliche Anpassungen. Die Elektrik wurde in den 1990er Jahren erneuert, während die Dacheindeckung im Jahr 1985 vorgenommen wurde. Ein hervorzuhebendes Merkmal ist der große Hobbyraum im Spitzboden, der für unterschiedliche Aktivitäten genutzt werden kann. Dieser zusätzliche Raum bietet Ihnen Flexibilität in der Nutzung, sei es als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Lagerfläche auf ca. 30m² Nutzfläche. Der Keller erstreckt sich über die gesamte Grundfläche des Hauses und ermöglicht nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch einen direkten Zugang zum pflegeleicht angelegten Garten. Der Garten ist mit einer Gartenlaube und einem gepflasterten Grillplatz ausgestattet. Für Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt: Neben einer großzügigen Garage verfügt das Grundstück über einen großen Stellplatz direkt vor der Garage. Der pflegeleicht angelegte Garten, mit Zugang sowohl vom Keller als auch von der Garage, bietet Freiräume für Freizeitaktivitäten und gärtnerische Innovationen. Insgesamt bietet dieses Reiheneckhaus mit seinen zwei voneinander getrennten Wohneinheiten und der vielfältigen Raumaufteilung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich sowohl für Familien als auch als Domizil für zwei Parteien oder zur Teilvermietung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine Immobilie nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen nach Terminabsprache gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Alles zum Standort

Das Reiheneckhaus liegt im Oberhausener Stadtteil Osterfeld-West und bietet damit eine sehr zentrale Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet die Osterfelder-City, das Sterkrader Tor, oder die Sterkrader Innenstadt, welche in wenigen Fahrminuten erreicht sind. Eine Autobahnauffahrt zu der A42 ist in direkter Nähe der Immobilie, von welcher Sie auch zur Neuen-Mitte Oberhausen gelangen. Dort bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten an, wie zum Beispiel das Centro Oberhausen, das Sealife, oder auch zur Erholung der Olga-Park. Wenige Gehminuten entfernt liegt der Volksgarten, auch der Revierpark Vonderort und das beliebte Solbad befinden sich nur wenige Autominuten von der Immobilie entfernt.

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 254.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com