

Oberhausen – Buschhausen

4-Familienhaus in hervorragendem Zustand, mit Doppelgarage und Stellplätzen - Einziehen oder investieren!

Número de propiedad: 24227455



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 429.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225,2 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24227455	Precio de compra	429.000 EUR
Superficie habitable	ca. 225,2 m ²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1926	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Modernización / Rehabilitación	2019
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 225 m ²
		Características	Terraza

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	327.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.06.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1925

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



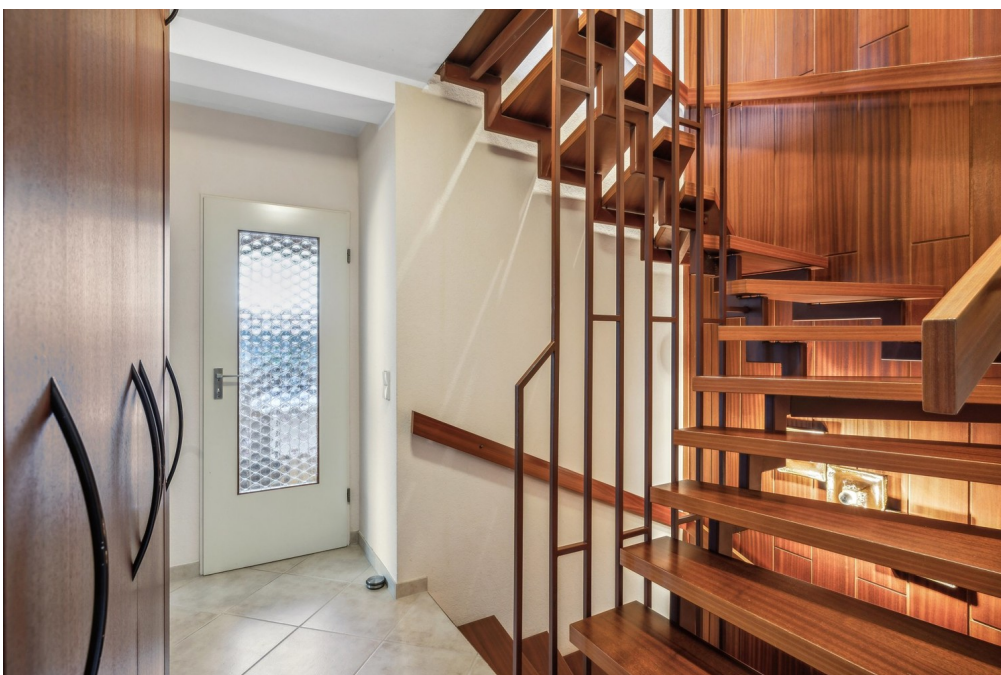
Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Mietaufstellung: Pestalozzistr. 16, 46149 Oberhausen

Einheit	Mietdauer	m ²	Kaltmiete ist	m ² Preis ist	Kaltmiete soll	m ² Preis soll	NK - Kalt	NK - Warm
Anbau - Masionettewohnung	01.01.80	84,2	715,70 €	8,50 €	715,70 €	8,50 €	121,94 €	93,26 €
Wohnung EG	15.08.21	48,23	345,00 €	7,15 €	361,73 €	7,50 €	91,93 €	56,17 €
Wohnung 1.OG	01.09.24	48,23	345,00 €	7,15 €	361,73 €	7,50 €	91,93 €	56,17 €
Wohnung DG	01.09.24	44,64	335,00 €	7,50 €	334,80 €	7,50 €	36,87 €	45,57 €
Doppelgarage	xxx	xxx	80,00 €	- €	80,00 €	xxx	- €	- €
Stellplatz 1	xxx	xxx	Leerstand	- €	40,00 €	xxx	- €	- €
Stellplatz 2	xxx	xxx	Leerstand	- €	40,00 €	xxx	- €	- €
			1.820,70 €		1.933,96 €		342,67 €	251,17 €

* NK - Kalt beinhaltet: Grundsteuer, Müllgebühren, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Niederschlagswasser, Gebäude-Feuer-Versicherung, Haftpflichtversicherung, Allgemeinstrom und der Schornsteinfe

** NK - Warm beinhaltet: Heizkosten

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Una primera impresión

Das top gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1926 auf einem ca. 550m² großen Grundstück in guter und ruhiger Wohnlage im Stadtteil Buschhausen, nahe Grafenbusch erbaut. Von 4 Wohneinheiten sind aktuell 2 vermietet. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 umfangreich saniert und modernisiert. Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss im Vorderhaus: - 2 Zimmer - Schlafzimmer - Offene Wohnküche - Badezimmer mit einer Badewanne Obergeschoss im Vorderhaus: - 2 Zimmer - Schlafzimmer - Offene Wohnküche - Badezimmer mit einer Badewanne Dachgeschoss im Vorderhaus: - 2 Zimmer - Schlafzimmer - Wohnzimmer - Küche - Badezimmer mit einer Dusche Erdgeschoss + Obergeschoss im Anbau: - 3 Zimmer - Wohn- Essbereich - Schlafzimmer - Büro / Kinderzimmer - Küche - Gäste-WC - Badezimmer mit einer Dusche und Badewanne Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haupthaus, sowie der Anbau sind separat vollständig unterkellert. Zu dem Haus gehören 2 Stellplätze und eine Doppelgarage. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: - 1978 wurden alle Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht - 1978 Klinkerfassade - 1978 Heizungsanlage - 1978 bis 1999 Zu- und Abwasserleitungen und Anschlüsse im Haupthaus - 1978 bis 1999 Teile der Hauselektrik - 1978 bis 1999 Bäder im Haupthaus - 2001 Küche im Anbau - 2019 Sanierung des Daches - 2021 Renovierung / Sanierung der Wohnung im Dachgeschoss inkl. Böden, Fenster und Badezimmer Wenn Sie auf der Suche nach einer lohnenden Investition sind, haben Sie hier die Gelegenheit, ein solides Mehrfamilienhaus mit sehr viel Potenzial, gepflegten und modernisierten Wohneinheiten mit sehr guter Ausstattungsqualität zu erwerben. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren und Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Buschhausen in Oberhausen. Diese Lage zeichnet sich durch eine entspannte und familienfreundliche Umgebung aus. Die Straßen in der Nachbarschaft sind überwiegend Nebenstraßen mit wenig Verkehr, was zu einer ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und kleine Einzelhandelsgeschäfte. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht. Buschhausen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung ermöglichen eine bequeme Verbindung zu anderen Teilen der Stadt. Auch die Autobahnanbindung ist günstig, da die A3 und die A42 in wenigen Minuten erreichbar sind. Diese Autobahnen bieten schnelle Verbindungen ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Düsseldorf und Köln. Für Freizeit und Erholung bietet der Stadtteil ebenfalls einiges: In der Umgebung befinden sich Grünflächen und Parks, die sich für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten eignen. Zudem ist das bekannte Einkaufszentrum CentrO in Oberhausen nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Shopping und Unterhaltung. Insgesamt handelt es sich bei der Lage der Immobilie in Buschhausen um eine attraktive Wohngegend, die durch ihre Ruhe, gute Anbindung und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten besticht.

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 327.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. 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.

Número de propiedad: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com