

Oberhausen – Osterfeld-West

# RESERVIERT! Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten, Garage und Stellplatz

Número de propiedad: 25227464



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

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 183,84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## De un vistazo

Número de propiedad	25227464
Superficie habitable	ca. 183,84 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1952
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	339.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	254.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.01.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



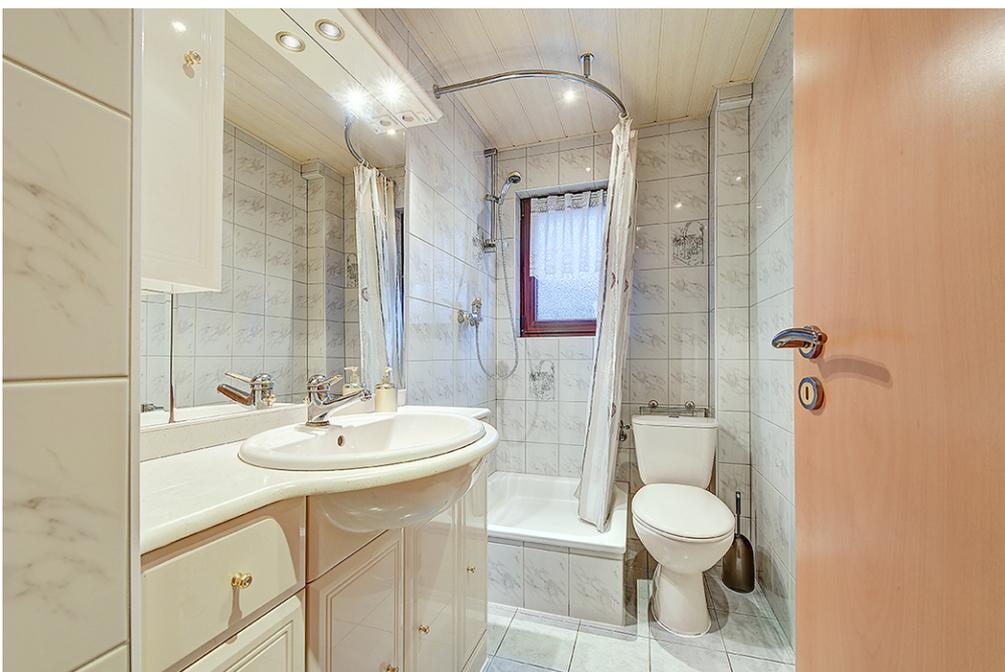
Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



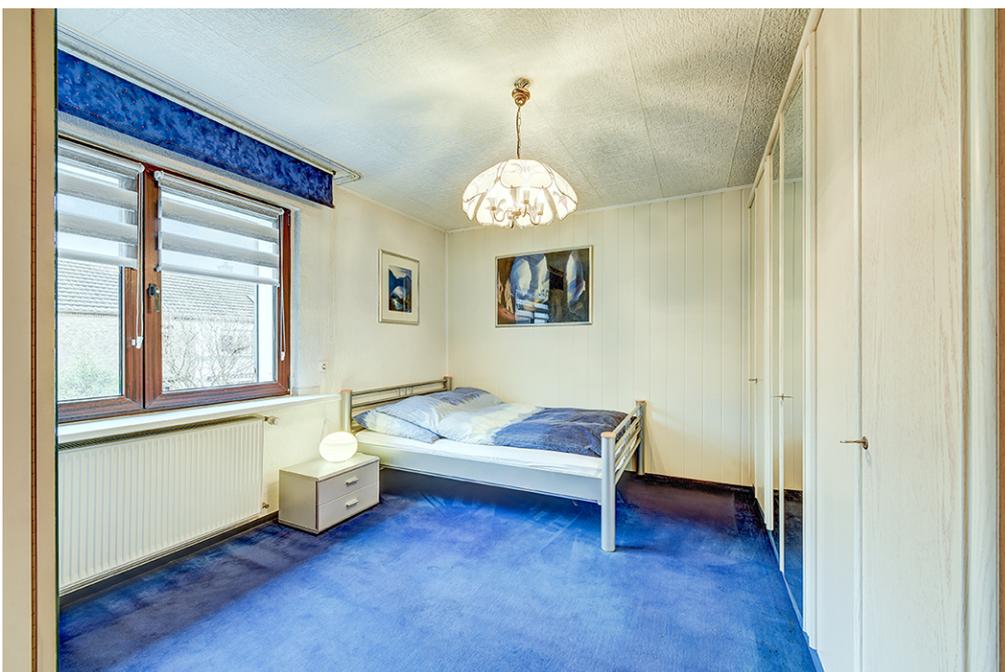
Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad



Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propiedad

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

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1952, welches auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 183,84m<sup>2</sup> 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. 51m<sup>2</sup> 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. 30m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 254.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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