

Oberhausen – Osterfeld-Ost

# RESERVIERT! Neuwertiges Reihenhaus in grüner Lage von Oberhausen Rothebusch

????????? ??????????: 24227448



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 111 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 168 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227448	????? ???????	439.000 EUR
?????????????	ca. 111 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	????????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2020	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	??????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	?????????	15.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	21.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	A+
????? ????????????	????????? ????????????????	??????????????????	
	????? / ??????	??????????????	

???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



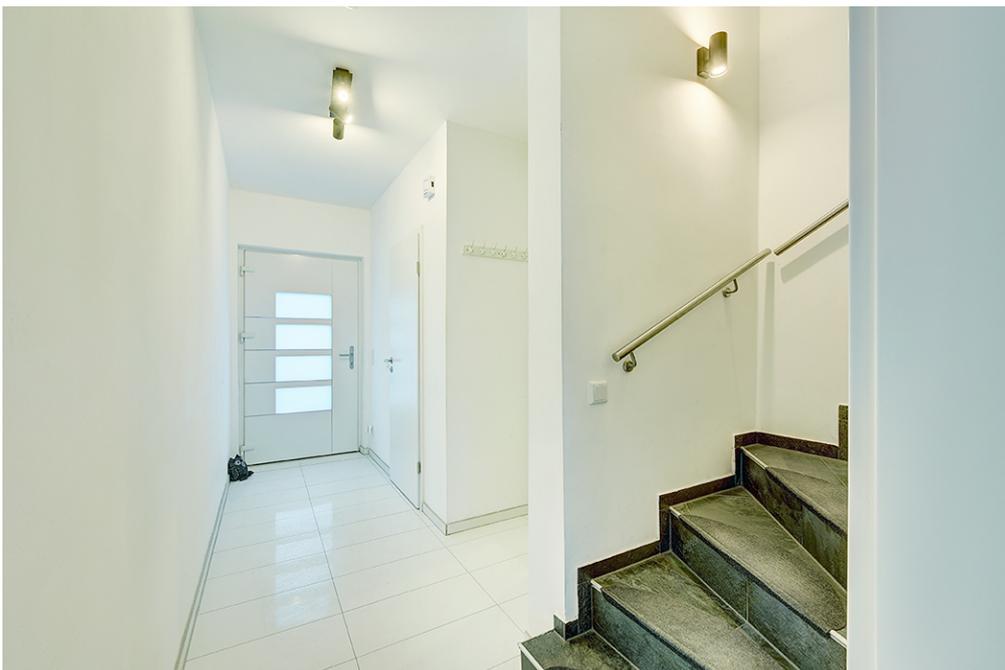
???????? ?????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ????????



???????? ?????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ????????



???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



???????? ??: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ????????



???????? ??: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ????????



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)

???????? ?????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

Das moderne und überaus gepflegte Reihenhaus wurde im Jahre 2019 auf einem charmanten Süd-Grundstück in grüner Wohnlage von Osterfeld im Stadtteil Rothebusch erbaut. Das geschmackvolle Reihenhaus umfasst ca. 111m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich hervorragend für eine kleine Familie. Im Erdgeschoss finden Sie eine gemütliche, lichtdurchflutete und sehr moderne Raumaufteilung. Neben dem Eingangsbereich und dem zeitgemäß gestalteten Gäste-WC befindet sich eine erstklassige Einbauküche, die im Jahre 2019 als Maßanfertigung verbaut wurde. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine großzügige Aufteilung und bietet durch die bodentiefen Fenster einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den kleinen Garten. Über eine Steintreppe im Flur gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Ein großes Schlafzimmer inkl. Zugang zum begehbaren Kleiderschrank, ein Kinderzimmer und ein modernes und großzügig geschnittenes Badezimmer inkl. Badewanne und Dusche lassen keine Wünsche offen. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen übergroßen Raum, welcher individuell genutzt werden kann. Ein Hauswirtschaftsraum befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss, hier finden Sie die Heizungsanlage sowie den Stellplatz für die Waschmaschine und den Trockner. Über eine Holzterrappe gelangen Sie auf den Spitzboden, dieser ist für den Ausbau bereits vorbereitet und bieten weiteren Platz für Ihre Hobbys. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet mit seiner Terrasse und dem kleinen Garten die richtige Atmosphäre für Ruhe und Entspannung. Ein Blockhaus mit reichlich Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder etc. befindet sich hinter der Rasenfläche. Den KFZ-Stellplatz finden Sie unmittelbar vor dem Haus. Die Immobilie befindet sich in einem überaus gepflegten und neuwertigen Zustand. So wurde gleich mit Baubeginn hoher Wert auf Materialqualität und Sicherheit gelegt. Die Immobilie ist mit einer Energieeffiziente Luft-Wasser Wärmepumpe sowie einer Lüftungsanlage ausgestattet. Das Haus verfügt Im Erd- und Obergeschoss über eine moderne Fußbodenheizung sowie im Erd- und Obergeschoss über 3-Fachverglasung. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Das Reihenhaus eignet sich perfekt für eine Familie, die ein gemütliches und zugleich modernes Zuhause sucht. Bei Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihrer Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

Das moderne Reihenhaus liegt im Oberhausener Stadtteil Osterfeld-Rothebusch 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 Revierpark, ca. 350 Meter vom Objekt entfernt liegt der Revierpark Vonderort und das beliebte Solbad.

??????? ???????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 15.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

???????? ??????????: 24227448 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

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

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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