

Oberhausen – Osterfeld-West

# RESERVIERT! Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten, Garage und Stellplatz

????????? ??????????: 25227464



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

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 183,84 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 360 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ??? ??????

???????? ??????????	25227464	????? ???????	339.000 EUR
????????????	ca. 183,84 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	2		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1952	?????????	?????????, ??????, ???????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	254.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	06.01.2035	???????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1952
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ?????????



???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ?????????



???????? ????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????



??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????



???????? ?????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ?????????



??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????



???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ?????????



???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ?????????



??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????



??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????



???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ?????????





??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????

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)

??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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.

??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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.

??????? ???????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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.

???????? ??????????: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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

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)