

Oberhausen – Osterfeld-Ost

# RESERVIERT! Barrierefreies Wohnen in guter Lage von Oberhausen-Rothebusch

????????? ??????????: 25227463



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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 73,31 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ??? ??????

???????? ??????????	25227463	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 73,31 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	1		
????????????			
????????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1996	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ?????????????	?????????	?????????????????
	?????? ?????????????		?????????, ??????????

???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	120.15 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	20.11.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996



???????? ??: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ????????





???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????





???????? ?????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ????????





???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????





???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



???????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????





????????? ??????????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

?? ?????????



??????? ???????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

## ??? ?????? ???????????

Die vollständig renovierte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und bietet Ihnen eine komfortable Wohnfläche von ca. 73,31 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei gut geschnittene Räume. Der offene und freundliche Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem großzügigen Balkon, der mit einem Wasser- und Stromanschluss ausgestattet ist. Die Wohnräume sind mit neuen, pflegeleichten Vinylböden belegt. Das vollständig sanierte Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche und ist mit hochwertigen XXL-Fliesen modern und zeitgemäß gestaltet. Die neuwertige Einbauküche harmoniert ideal mit dem Gesamtbild der Wohnung. Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke, während das dritte Zimmer flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der offene Wohn- und Essbereich ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Wohnung zeichnet sich nicht nur durch ihren gehobenen Ausstattungsstandard aus, sondern auch durch die Barrierefreiheit, die über einen Personenaufzug bis in den Keller gewährleistet ist. Zur Immobilie gehört ein eigener KFZ-Stellplatz, eine Ladesäule für E-Autos ist für die Hausgemeinschaft vorhanden und kann individuell von den Parteien genutzt werden. Ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum gehören ebenfalls zur Wohnung dazu, diese Räumlichkeiten erreichen Sie bequem über einen Aufzug im Treppenhaus. Die Eigentumswohnung ist ideal für Einzelpersonen oder Paare, die eine gut ausgestattete, gepflegte Wohnung in einer guten Wohnlage suchen. Der Verkaufspreis versteht sich inklusive aller Möbel. Die Wohnung ist nach Absprache sofort bezugsfrei. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und lassen Sie sich von den Qualitäten dieser Wohnung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



???????? ?????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

Die Erdgeschosswohnung liegt im Oberhausener Stadtteil Osterfeld-Ost 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. Ca. 800 Meter vom Objekt entfernt, liegt der Revierpark Vonderort und das beliebte Solbad.

??????? ???????: 25227463 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-Ost

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 120.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 25227463 - 46119 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)