

Oberhausen – Holten

Großzügig aufgeteilte Eigentumswohnung in grüner Lage von Holten

????????? ??????????: 25227466



www.von-poll.com

????? ?????????: 189.000 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

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

???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25227466	????? ???????	189.000 EUR
?????????????	ca. 95 m ²	?????????????	???????
?????????????? ???	01.02.2025	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????	3		
????????????? ???	2	?????????	???????
?????????????		???????????????	
?????????????	1		
????? ??????????????	1973	?????????	WC ??????????????, ??????, ????????????

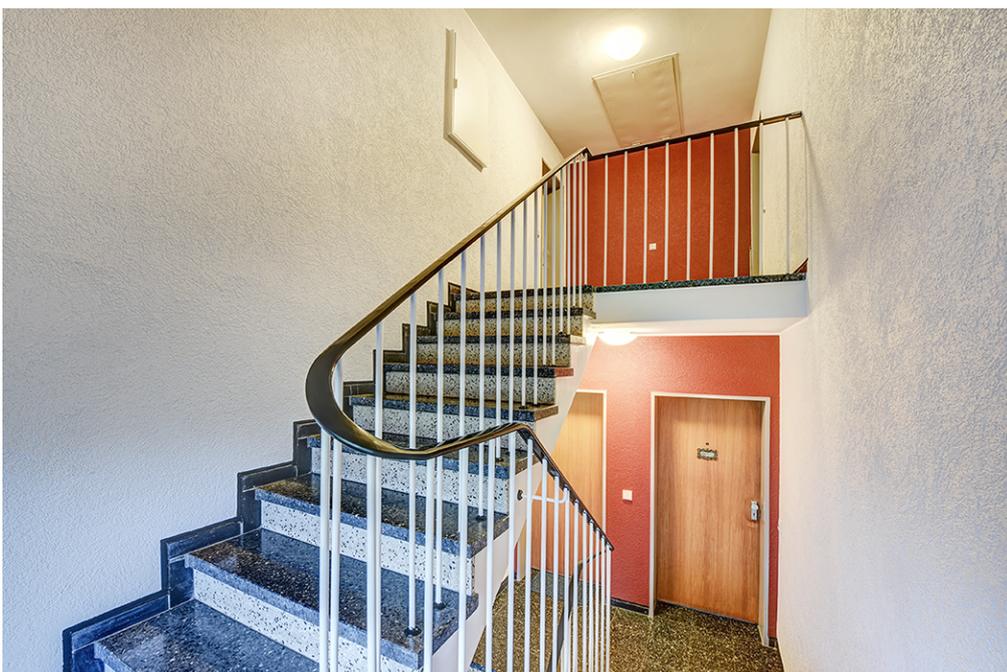
???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	87.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.08.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1973

????????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ?????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ????????



???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ?????????



???????? ?????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

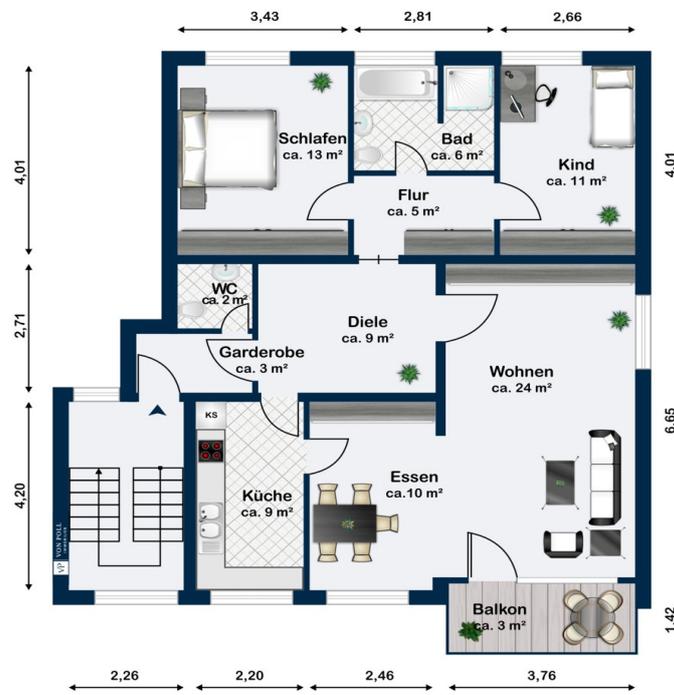
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

???????? ?????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

??????



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

??????? ???????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

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

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Grundlage für individuelles Wohnen und Gestaltung. Beim betreten der Wohnung empfängt Sie ein großer und repräsentativer Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Direkt angrenzend finden Sie ein praktisches Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist der zentrale Mittelpunkt der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zur Küche, wodurch kurze Wege und ein offenes Wohngefühl garantiert sind. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, von dem aus sich ein besonderer Ausblick ins Grüne bietet. Das Raumkonzept dieser Wohnung setzt sich mit einem separaten Dielenbereich fort, der Zugang zu den beiden Schlafzimmern und dem Badezimmer gewährt. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Einbauschränk in der Diele, der zusätzlichen Stauraum schafft. Besonders hervorzuheben sind die sehr gepflegten Außenanlagen, welche eine gemeinschaftliche Nutzung erlauben. Dieser Bereich bietet einen hervorragenden Freizeitwert und lädt zum Entspannen im Freien ein. Zudem gehört zur Wohnung die exklusive Nutzung von zwei separat gelegenen Kellerräumen. Diese fungieren als private Waschküche und bieten zusätzlichen Stauraum oder können als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden. Das Hausgeld beträgt derzeit 394€ und beinhaltet neben den Kosten für die Grundbesitzabgaben (ausgenommen der Grundsteuer) die Kosten für die Heizung, für Wasser, die Treppenhausreinigung und den Hausmeisterservice. Die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 73,00€ ist ebenfalls darin enthalten. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Möglichkeit, den Wohnraum individuell, nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

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

Eine gute Verkehrsanbindung sowie die angrenzende Infrastruktur zeichnen die Lage dieser Immobilie aus. Nur wenige Minuten von den Autobahnauffahrten A3 Richtung Köln und Hannover entfernt. Lebensmittelgeschäfte und alles Weitere für den täglichen Bedarf erreichen Sie mobil innerhalb weniger Minuten. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Das beliebte Centro mit seiner vielseitigen Gastronomie und seinen Einkaufsmöglichkeiten ist mobil in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Revierpark "Mattlerbusch", bietet mit seinen kilometerlangen Spazierwegen, verschiedenen Kinderspielplätzen und dem beliebten Thermalbad "Niederrhein Therme" ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie und ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Der Golfclub Röttgersbach befindet sich unweit von der Immobilie entfernt.

??????? ????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25227466 - 46147 Oberhausen – Holten

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

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

Frank Wetzel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com