

Oberhausen – Sterkrade

# Außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit 3 Terrassen und Tiefgaragenstellplatz

VP azonosító: 24227462



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

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Áttekintés

VP azonosító	24227462
Hasznos lakótér	ca. 102 m <sup>2</sup>
EMELET	2
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	329.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000



VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan





VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Maisonettewohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, die geschickt über zwei Etagen verteilt ist. Diese gepflegte Immobilie, erbaut im Jahr 2000, besticht durch ihre gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung, die jeder Familie oder einem Paar auf der Suche nach zusätzlichem Raum entgegenkommt. Diese Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die für den alltäglichen Komfort und die Privatsphäre aller Bewohner sorgen. Das modernisierte Hauptbadezimmer befindet sich auf der unteren Ebene und ist mit einer einladenden Wanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzt wird dies durch ein weiteres Tageslichtbad im Spitzboden, das mit einer Dusche versehen ist. Die Räume sind großzügig und gut geschnitten, sodass individuelle Gestaltungswünsche problemlos umgesetzt werden können. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die drei Außenbereiche: Zwei großzügige Terrassen, eine davon überdacht und bequem vom Wohnraum zugänglich und die andere von der Küche aus, bieten vielseitige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Die Terrasse im Spitzboden ermöglicht zudem einen Rückzugsort mit Weitblick. Ein besonderer Vorteil dieser drei Terrassen ist, dass diese individuell, je nach Sonnenstand genutzt werden können. Die hochwertige Einbauküche ist ein weiteres attraktives Merkmal dieser Wohnung, die durchdacht im Herzen des Wohnbereichs integriert ist. Zudem sorgt die Fußbodenheizung in den Wohnräumen für eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung. Besonderer Wert wurde auch auf Stauraumlösungen gelegt. Der Spitzboden ist mit optimal angepassten Einbauschränken ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bieten ohne die Wohnfläche zu beanspruchen. Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch gehört zur Wohnung dazu. Im Keller des Mehrfamilienhauses finden Sie zudem einen gemeinschaftlichen Waschkeller und einen eigenen Kellerraum. Die Maisonettewohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit dieser Immobilie erwerben Sie nicht nur ein hochwertiges Zuhause, sondern auch eine Wohnung, die durch ihre Lage in einer begehrten Wohngegend überzeugt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitanlagen machen diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um sich einen persönlichen Eindruck dieser reizvollen Maisonettewohnung zu verschaffen.

VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Minden a helyszínr?!

Die Eigentumswohnung befindet sich in beliebter Wohnlage im Stadtteil Sterkrade. In nur wenigen Minuten sind das Sterkrader-Tor und die Innenstadt zu erreichen, die Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf bietet. Die Autobahnauffahrten A2, A3 und A 516 sind nur wenige Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten von der Immobilie.

VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

VP azonosító: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)