

Oberhausen – Osterfeld-West

# Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten, Garage und Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25227464**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25227464
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	254.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.01.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

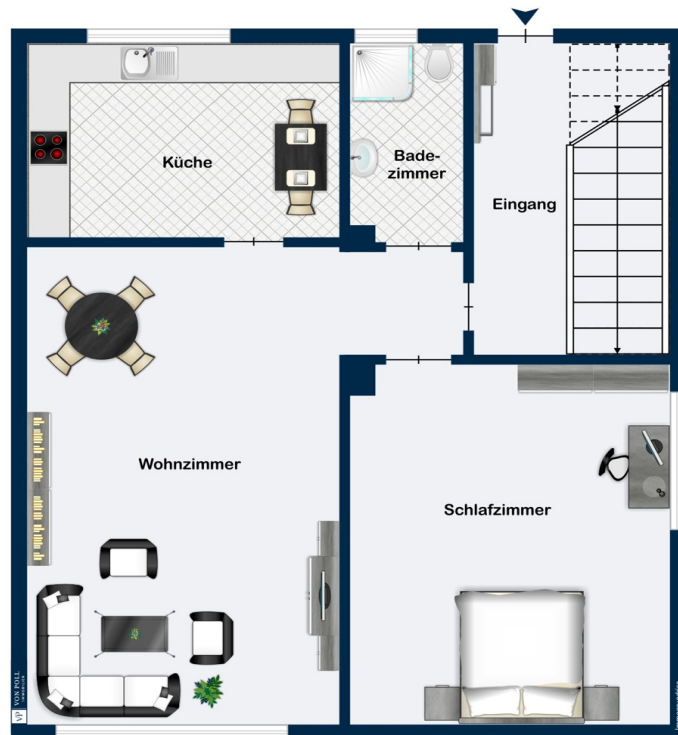
T.: 0800 - 333 33 09

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



CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1952, welches auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<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 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25227464 - 46119 Oberhausen – Osterfeld-West**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)