Oberhausen – Osterfeld-West

Großzügiges Reihenhaus mit Charm - Natur & Centro-Nähe an Emscher & Revierpark Vonderort

??????? ????????: 25227472



???? ??????: 279.000 EUR • ?????????: ca. 123 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 130 m²

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ??? ?????

??????? ????????	25227472
?????????	ca. 123 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	2
????????	3
???? ??????????	1925

???? ??????	279.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	177.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	21.04.2035	????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????





??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

Dieses im Jahr 1925 errichtete Reihenmittelhaus ist Teil einer Wohnanlage mit mehreren Häusern, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist. Innerhalb dieser Struktur steht dieses Haus jedoch völlig autark: mit eigenem Eingang, eigenem Garten, vollwertiger Raumaufteilung über mehrere Etagen sowie separaten Anschlüssen. Es bietet damit alle Vorteile eines eigenständigen Einfamilienhauses – verbunden mit den organisatorischen Vorteilen einer gemeinschaftlich verwalteten Anlage. Mit rund 123 m² Wohnfläche (basierend auf den vorliegenden Grundrissplänen, unverbindlich) bietet das Haus ein großzügiges, familienfreundliches Raumkonzept, das durch zahlreiche Abstell- und Nutzflächen perfekt ergänzt wird. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Oberhausen mit guter Anbindung und Infrastruktur. Raumaufteilung Bereits das Erdgeschoss überzeugt mit einem einladenden Wohn- und Essbereich sowie einer separaten, großzügigen Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nicht überdachte Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Gartenbereich bietet zusätzliche Fläche für Freizeit und Gestaltungsmöglichkeiten. Im 1. Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer – ideal auch für Homeoffice oder Gäste. Das Dachgeschoss umfasst zwei gemütliche Kinderzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer. Ein zusätzliches Spitzdachgeschoss beherbergt eine weitere Abstellkammer sowie einen großen Speicherraum mit viel Stauraum und Nutzpotenzial. Kellergeschoss Der vollunterkellerte Bereich bietet ein wahres Raumwunder: Neben einem Gäste-WC, einer Waschküche und einer Abstellkammer gibt es zwei großzügige Kellerräume sowie einen zusätzlichen Raum unterhalb der Terrasse, der weiteren Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten bietet. Außenbereich Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Terrasse grenzt direkt an den Wohnbereich an und ist nicht überdacht, bietet aber durch die Ausrichtung und den Gartenanschluss ein hohes Maß an Privatsphäre. Grundstück Das Grundstück umfasst ca. 130 m² und ist pflegeleicht angelegt – ideal für alle, die einen Garten genießen möchten, ohne viel Aufwand betreiben zu müssen. Ausstattung & Modernisierungen Baujahr: 1925 Dacheindeckung & -sanierung: 2017 Gas-Zentralheizung: Baujahr 2014 Leitungen (Wasser/Abwasser): überwiegend aus den 1990er und 2000er Jahren Elektrik: größtenteils 1990er Jahre Fenster: Kunststofffenster aus den 1980er Jahren Einbauküche: Baujahr ca. 2001 Bäder: gepflegter Zustand aus den 1990er Jahren Oberböden: größtenteils Fliesen aus den 1990er Jahren Innentüren: aus den 2000er Jahren Besonderheiten Ca. 123 m² Wohnfläche (nicht exakt vermessen, Angaben lt. Grundriss) Familienfreundliche Aufteilung über mehrere Etagen Zwei Badezimmer + separates Gäste-WC im Keller Zwei große Kellerräume + unterkellerte Terrasse Speicher

und Abstellflächen im Spitzboden Eigener Garten mit Terrasse Ruhige und dennoch zentrale Lage in Oberhausen Autarke Nutzung innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft Hinweis Die Wohnflächenangabe basiert auf den vorhandenen Grundrissplänen und kann von der späteren offiziellen Berechnung abweichen. Eine exakte Wohnflächenberechnung wird bei Bedarf – z.?B. zur Vorlage bei der finanzierenden Bank – zur Verfügung gestellt.

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Osterfeld-West in Oberhausen. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders bequem macht. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile. Auch Autofahrer profitieren von der guten Erreichbarkeit wichtiger Autobahnen. Die A42 ist nur wenige Minuten entfernt und verbindet Oberhausen mit Städten wie Duisburg und Gelsenkirchen. Ebenso ist die A516 schnell erreichbar, die direkt ins Oberhausener Stadtzentrum führt und eine Anbindung an die A3 ermöglicht, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen den Niederlanden und Süddeutschland. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Centro Oberhausen, einem der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Europas. Hier gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants, ein Kino und viele weitere Freizeitmöglichkeiten. Wer Erholung in der Natur sucht, findet sie in den nahegelegenen Parks wie dem Revierpark Vonderort oder dem Kaisergarten, die zum Spazieren, Sport und Entspannen einladen.

??????? ????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 177.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.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.

??????? ????????: 25227472 - 46117 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