

Oberhausen

3 Zimmer Eigentumswohnung mit großem Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 22227232



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22227232 - 46147 Oberhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22227232 - 46147 Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	22227232	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Etage	4	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 13 m ²
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	98.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.11.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten wurde 1991 auf einem ca. 371 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Alt-Oberhausen erbaut. Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist wie folgt aufgeteilt: Ein großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zum übergroßen, überdachten Balkon, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer mit Eckdusche und das geräumige Schlafzimmer. Der übergroße und überdachte Balkon ist vom Wohnraum und vom Schlafraum her begehbar. Das Badezimmer wurde im Jahre 2000 modernisiert. Das Sondernutzungsrecht des Spitzbodens, welcher über eine Treppe in der Diele zu erreichen ist, obliegt der angebotenen Wohnung.

Hier finden Sie einen ca. 13m² großen Raum, den Sie individuell nutzen können. Das gepflegte Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet neben einem eigenen Kellerraum einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Der dazugehörige KFZ-Stellplatz befindet sich hinter der Immobilie. Das Hausgeld beträgt bei einem 2-Personen Haushalt 200€. Darin enthalten sind die Grundbesitzabgaben und variablen Kosten wie z. B. Heizkosten und Wasserkosten. Ebenfalls enthalten sind die Gebühren für Kabel-TV, Treppenhaus und Gartenreinigung sowie die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 26,66€.

Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Alles zum Standort

In einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Alt-Oberhausen befindet sich die angebotene Eigentumswohnung. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind fußläufig schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken befindet sich in naher Umgebung. Das beliebte Bero-Zentrum liegt ca. 900 Meter von der Immobilie entfernt Die Verkehrsanbindung könnte hier nicht besser sein, die Autobahnauffahrten A3, A42 und A40 sind in nur wenigen Minuten mobil erreichbar. Bushaltestellen sind fußläufig schnell zu erreichen.

Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2025. Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

Objektnummer: 22227232 - 46147 Oberhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com