

Oberhausen - Schwarze Heide

3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26227533



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,14 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

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

Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Auf einen Blick

Objektnummer	26227533
Wohnfläche	ca. 74,14 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Die Immobilie



Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Die Immobilie



Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Die Immobilie



Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Die Immobilie



Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Die Immobilie



Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Die Immobilie



Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage von Oberhausen-Schwarze Heide. Sie liegt im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74 m², die sich auf drei gut geschnittene Zimmer verteilt.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine freundliche Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das helle, großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie in das angrenzende Kinderzimmer, das sich alternativ auch ideal als Büro oder Hobbyraum nutzen lässt.

Das gegenüberliegende, modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen, ebenerdigen Dusche und einer zeitgemäßen Gestaltung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der ebenfalls von der Diele aus erreichbar ist. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch ein großzügiger Essplatz ihren idealen Platz – beste Voraussetzungen für entspannte Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die offen gestaltete, funktional geschnittene Küche fügt sich harmonisch an den Wohn- und Essbereich an und sorgt für kurze Wege und ein modernes Wohngefühl.

Direkt angrenzend lädt der großzügige Balkon mit ausreichend Platz für eine Sitzgruppe zum Verweilen im Freien ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen PKW-Stellplatz hinter dem Haus, der bequemes Parken ermöglicht.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, den hellen Wohnräumen und der ruhigen Wohnlage eignet sich diese Eigentumswohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 395,93€. Es umfasst neben den allgemeinen Betriebskosten auch die Wasser- und Heizkosten, die Hausreinigung die Gartenpflege, sowie die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 111,24€

Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Alles zum Standort

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 Kinderspielflächen und dem beliebten Thermalbad "Niederrhein Therme" ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie und ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26227533 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com