Oberhausen – Osterfeld-West

Spacious terraced house with charm - close to nature & Centro, Emscher & Vonderort recreation park

Property ID: 25227472

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 123 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 130 m²

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

At a glance

Property ID	25227472
Living Space	ca. 123 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1925

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	21.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	177.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

The property

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

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

A first impression

This terraced house, built in 1925, is part of a residential complex with several houses divided according to the German Condominium Act (WEG). Within this structure, however, this house stands completely independently: with its own entrance, private garden, fully functional layout across multiple floors, and separate utility connections. It thus offers all the advantages of a detached single-family home – combined with the organizational benefits of a jointly managed complex. With approximately 123 m² of living space (based on the available floor plans, non-binding), the house offers a spacious, family-friendly layout, perfectly complemented by numerous storage and utility areas. The property is located in a quiet, established residential area of Oberhausen with good transport links and infrastructure. Layout: The ground floor alone impresses with an inviting living and dining area as well as a separate, generously sized kitchen. From here, you have direct access to the uncovered terrace – the ideal place for relaxing outdoors. The garden area offers additional space for leisure and landscaping. On the first floor, there is a large bedroom, an office, and a bathroom – ideal for a home office or guests. The attic comprises two cozy children's rooms, another bathroom, and a practical storage room. An additional attic level houses another storage room and a large storage space with ample storage and potential uses. Basement: The fully finished basement offers a true space advantage: In addition to a guest toilet, a laundry room, and a storage room, there are two spacious cellar rooms and an additional room beneath the terrace, providing further storage space or creative possibilities. Outdoor area: A lovingly landscaped garden invites you to relax and unwind. The terrace adjoins the living area and is not covered, but its orientation and connection to the garden offer a high degree of privacy. Property: The property encompasses approximately 130 m² and is designed for easy maintenance – ideal for those who want to enjoy a garden without much effort. Features & Modernizations Year of Construction: 1925 Roof Covering & Renovation: 2017 Gas Central Heating: Year of Installation: 2014 Pipes (Water/Sewerage): predominantly from the 1990s and 2000s Electrical: mostly from the 1990s Windows: PVC windows from the 1980s Fitted Kitchen: Year of Installation: approx. 2001 Bathrooms: well-maintained condition from the 1990s Flooring: mostly tiles from the 1990s Interior Doors: from the 2000s Special Features Approx. 123 m² living space (not precisely measured, based on floor plan) Family-friendly layout over several floors Two bathrooms + separate guest WC in the basement Two large basement rooms + basement terrace Storage and utility space in the attic Private garden with terrace Quiet yet central location in Oberhausen Independent use within a condominium association Note: The living space information is based on the existing floor plans and may differ from the later official measurements. The calculation may differ. An exact living area

calculation will be provided upon request – e.g., for submission to the financing bank.

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

All about the location

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.

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Other information

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.

Property ID: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com