Oberhausen – Marienviertel

A green living dream in the Marienviertel district – comfortable living in a central location

Property ID: 25227495



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 113,65 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 421 m^2

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

At a glance

Property ID	25227495
Living Space	ca. 113,65 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1904
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	16.10.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	139.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1904

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

The property





Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

A first impression

Welcome to your green urban oasis! This detached house with a basement dates back to 1904 and sits on a plot of approximately 421 m² in the centrally located Alt-Oberhausen district. The ground and upper floors offer approximately 113.65 m² of living space. Ground floor: A light-filled, generously proportioned layout characterizes the living room, which flows seamlessly into the dining area and kitchen. In 2001, the ground floor was extended by approximately 29 m², leading directly to a cozy balcony. From there, you can enjoy a wonderful view of the garden beyond and the central terrace. In the middle of the property is an inviting, covered terrace with ideal barbecue facilities and ample space for the whole family. The park-like garden offers plenty of scope for creative landscaping ideas. The driveway to the garage is located next to the house. The bathroom, also built in 2001, is accessible from the hallway on the ground floor. Upper floor: A staircase leads to two bright, quiet bedrooms and a modern bathroom with natural light. The well-proportioned layout creates a warm and inviting atmosphere and offers a variety of design options for bedrooms, offices, or children's rooms. Condition and modernizations: The property is in excellent, well-maintained condition. Extensive modernization work was carried out in 2001, including the renovation of bathrooms, windows, and electrical systems, the addition of dormer windows, and a modernized roof. The basement was insulated in 2014. Ideal target group: Perfectly suited for couples or small families. Interested? We would be happy to show you this detached house during a personal viewing and provide you with further details upon request. Take the opportunity to see for yourself and experience the advantages of this attractive property. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

All about the location

Zentral in Alt-Oberhausen und dennoch ruhig gelegen, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer begehrten Wohnlage. Die Immobilie besticht durch eine harmonische Verbindung aus komfortabler Privatsphäre und fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

Infrastruktur der Extraklasse: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Pendler bietet die hervorragende Anbindung an den ÖPNV eine perfekte Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.

Nur 1,6 km trennt Sie vom Oberhausener Hauptbahnhof, der Ihnen eine zuverlässige Anbindung an regionale und überregionale Ziele bietet. Zusätzlich erreicht man das beliebte Centro in Oberhausen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Unterhaltung und Gastronomie in nur 2,2 km Fußweg – ideal für Freizeit- und Shopping-Treks.

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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