

Oberhausen – Osterfeld-West

Amplia casa adosada con encanto, cerca de la naturaleza y del centro, del parque recreativo Emscher y Vonderort.

Número de propiedad: 25227472



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 130 m²

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

De un vistazo

Número de propiedad	25227472	Precio de compra	259.000 EUR
Superficie habitable	ca. 123 m²	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2017
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1925	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	21.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	177.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



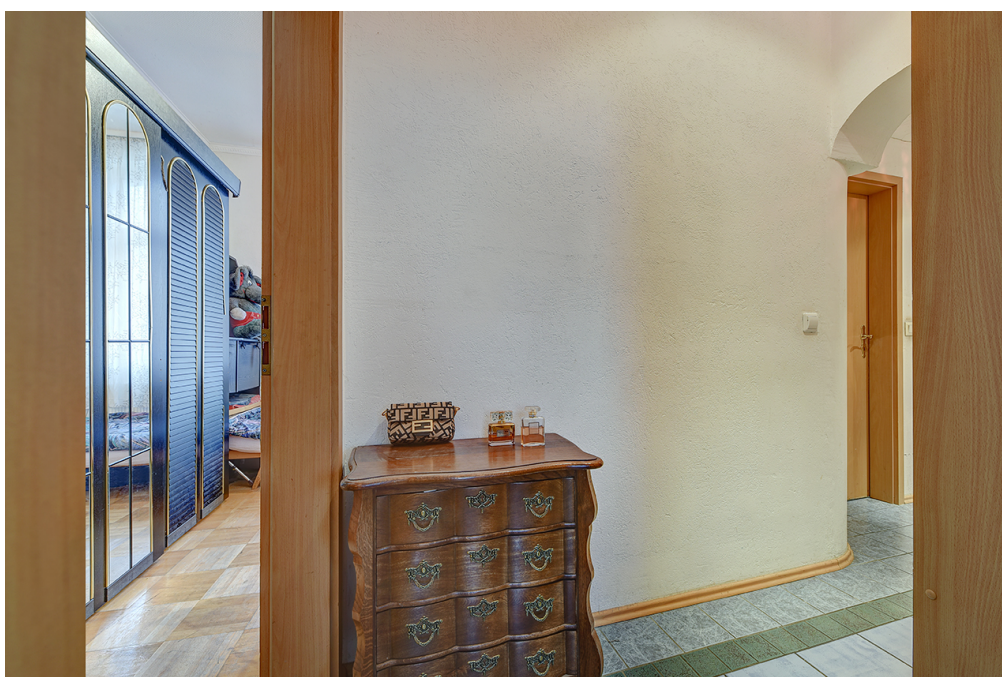
Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad



Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1925, forma parte de un complejo residencial de varias viviendas, divididas según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG). Sin embargo, dentro de esta estructura, la casa se mantiene completamente independiente: cuenta con entrada propia, jardín privado, distribución funcional en varias plantas y conexiones de servicios independientes. Por lo tanto, ofrece todas las ventajas de una vivienda unifamiliar independiente, combinadas con las ventajas organizativas de un complejo de gestión conjunta. Con aproximadamente 123 m² de superficie habitable (según los planos disponibles, sin compromiso), la casa ofrece una distribución espaciosa y familiar, perfectamente complementada con numerosas zonas de almacenamiento y servicios. La propiedad se encuentra en una tranquila y consolidada zona residencial de Oberhausen, con buenas conexiones de transporte e infraestructura. Distribución: La planta baja impresiona por su acogedor salón-comedor, así como por su amplia cocina independiente. Desde aquí, se accede directamente a la terraza descubierta, el lugar ideal para relajarse al aire libre. El jardín ofrece espacio adicional para el ocio y el paisajismo. En la primera planta, hay un amplio dormitorio, un despacho y un baño, ideal para una oficina en casa o para invitados. El ático cuenta con dos acogedoras habitaciones infantiles, otro baño y un práctico trastero. Un nivel adicional del ático alberga otro trastero y un amplio espacio de almacenamiento con amplio espacio de almacenamiento y posibles usos. Sótano: El sótano completamente terminado ofrece una verdadera ventaja de espacio: Además de un aseo de invitados, un lavadero y un trastero, hay dos espaciosas bodegas y una habitación adicional bajo la terraza, que proporciona más espacio de almacenamiento o posibilidades creativas. Zona exterior: Un jardín cuidadosamente diseñado invita a relajarse y descansar. La terraza colinda con la sala de estar y no está cubierta, pero su orientación y conexión con el jardín ofrecen un alto grado de privacidad. Propiedad: La propiedad abarca aproximadamente 130 m² y está diseñada para un fácil mantenimiento, ideal para quienes desean disfrutar de un jardín sin mucho esfuerzo. Características y modernizaciones Año de construcción: 1925 Revestimiento y renovación del tejado: 2017 Calefacción central de gas: Año de instalación: 2014 Tuberías (agua/alcantarillado): predominantemente de los años 1990 y 2000 Eléctrico: principalmente de los años 1990 Ventanas: ventanas de PVC de los años 1980 Cocina equipada: Año de instalación: aprox. 2001 Baños: buen estado de los años 1990 Suelos: principalmente azulejos de los años 1990 Puertas interiores: de los años 2000 Características especiales Aprox. 123 m² de espacio habitable (no medido con precisión, basado en el plano de planta) Distribución familiar en varias plantas Dos baños + WC separado para invitados en el sótano Dos grandes habitaciones en el sótano + terraza en el sótano Espacio de almacenamiento y utilidad en el ático Jardín privado con

terraza Ubicación tranquila pero céntrica en Oberhausen Uso independiente dentro de una asociación de condominios Nota: La información sobre el espacio habitable se basa en los planos de planta existentes y puede diferir de las mediciones oficiales posteriores. El cálculo puede variar. Se proporcionará un cálculo exacto de la superficie habitable si se solicita, por ejemplo, para presentarlo al banco que lo financia.

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Otros datos

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 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. 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.

Número de propiedad: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com