

Oberhausen – Osterfeld-West

Spacieuse maison mitoyenne de charme, à proximité de la nature, du centre-ville, de l'Emscher et du parc de loisirs de Vonderort.

CODE DU BIEN: 25227472



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 130 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25227472        |
| Surface habitable     | ca. 123 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 2               |
| Salles de bains       | 3               |
| Année de construction | 1925            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 259.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 177.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                      |



CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

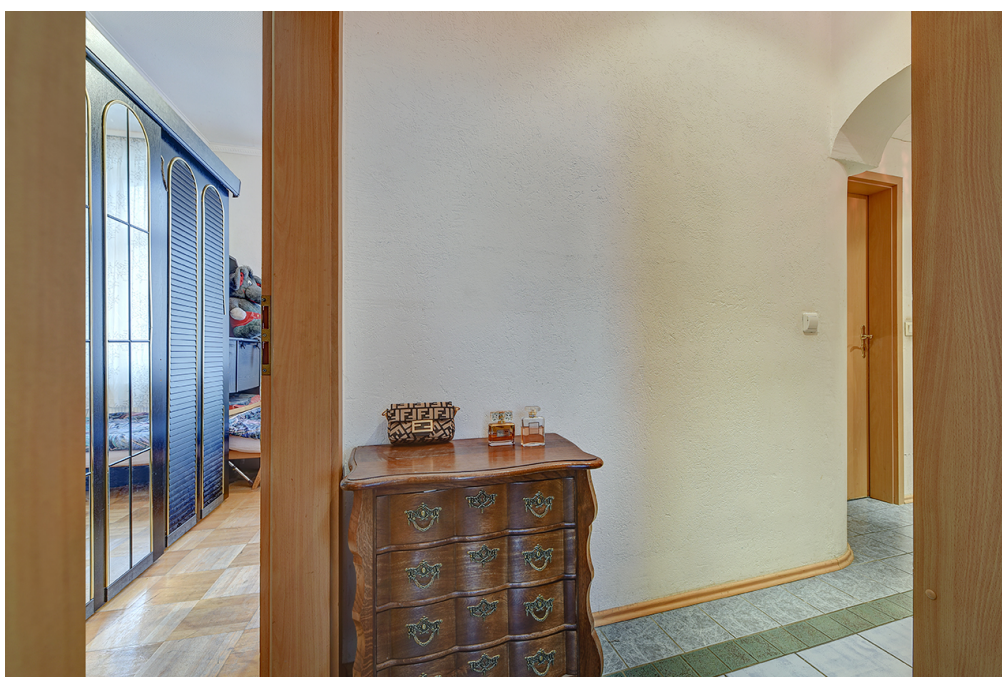
## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## La propriété

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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, construite en 1925, fait partie d'un ensemble résidentiel composé de plusieurs maisons réparties selon la loi allemande sur la copropriété (WEG). Au sein de cet ensemble, elle bénéficie d'une indépendance totale : entrée privée, jardin privatif, agencement fonctionnel sur plusieurs niveaux et raccordements aux réseaux séparés. Elle offre ainsi tous les avantages d'une maison individuelle, combinés aux atouts d'une copropriété. Avec environ 123 m<sup>2</sup> de surface habitable (d'après les plans disponibles, non contractuels), la maison propose un agencement spacieux et convivial, agrémenté de nombreux espaces de rangement et de pièces utilitaires. La propriété est située dans un quartier résidentiel calme et établi d'Oberhausen, bénéficiant d'excellentes liaisons de transport et d'infrastructures de qualité. Agencement : Le rez-de-chaussée séduit par son espace de vie convivial comprenant un salon et une salle à manger, ainsi qu'une cuisine séparée aux dimensions généreuses. De là, on accède directement à la terrasse non couverte, idéale pour se détendre en plein air. Le jardin offre un espace supplémentaire pour les loisirs et l'aménagement paysager. Au premier étage, une grande chambre, un bureau et une salle de bains offrent un espace idéal pour un bureau à domicile ou pour accueillir des invités. Le grenier comprend deux chambres d'enfants confortables, une autre salle de bains et un débarras pratique. Un second niveau de grenier abrite un autre débarras et un grand espace de rangement offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Sous-sol : Entièrement aménagé, le sous-sol offre un véritable atout en termes d'espace : outre des toilettes invités, une buanderie et un débarras, il comprend deux caves spacieuses et une pièce supplémentaire sous la terrasse, offrant ainsi un espace de rangement additionnel ou des possibilités créatives. Extérieur : Un jardin paysager soigné invite à la détente. La terrasse, attenante à la pièce de vie et non couverte, bénéficie d'une orientation et d'une ouverture sur le jardin garantissant une grande intimité. Terrain : D'une superficie d'environ 130 m<sup>2</sup>, ce terrain est conçu pour un entretien facile, idéal pour ceux qui souhaitent profiter d'un jardin sans effort. Caractéristiques et modernisations Année de construction : 1925 Toiture et rénovation : 2017 Chauffage central au gaz : Année d'installation : 2014 Canalisations (eau/égouts) : principalement des années 1990 et 2000 Électricité : principalement des années 1990 Fenêtres : fenêtres en PVC des années 1980 Cuisine équipée : Année d'installation : env. 2001 Salles de bains : en bon état, datant des années 1990 Revêtements de sol : principalement carrelage des années 1990 Portes intérieures : des années 2000 Caractéristiques particulières Surface habitable d'environ 123 m<sup>2</sup> (mesure approximative basée sur le plan) Agencement familial sur plusieurs niveaux Deux salles de bains + WC séparés au sous-sol Deux grandes pièces au sous-sol + terrasse au sous-sol Espace de rangement et buanderie dans les combles Jardin privatif avec



terrasse Emplacement calme et central à Oberhausen Usage indépendant au sein d'une copropriété Remarque : Les informations relatives à la surface habitable sont basées sur les plans existants et peuvent différer des mesures officielles ultérieures. Le calcul peut varier. Un calcul précis de la surface habitable sera fourni sur demande – par exemple, pour soumission à la banque finançant le projet.

CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 177.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)