Oberhausen – Alt-Oberhausen

Top gepflegtes und modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Garagen

??????? ????????: 23227402

???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 382,79 m² • ?????? ???: 280 m²

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	23227402
?????????	ca. 382,79 m²
?????????? ???	15.04.2024
????????	4
???? ??????????	1908
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	459.000 EUR
?????? ????????????? ??? ??????? ??? ???????? ????????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	FERN
?????????? ????????????? ?????? ???	09.07.2028
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	248.24 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	H

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

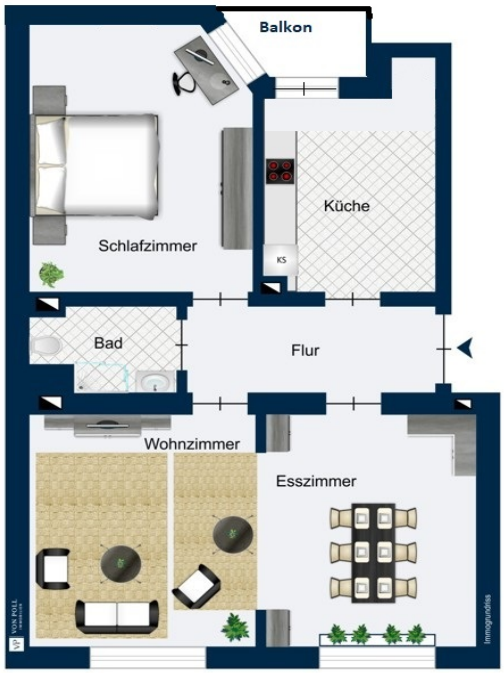
??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

??????

Kinderzimmer
Balkon
Küche
Schlafzimmer
KS
Bad
Flur
Wohnzimmer
Esszimmer


Balkon
Schlafzimmer
Küche
KS
Bad
Flur
Wohnzimmer
Esszimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

??? ????? ????????

Das überaus gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1908 auf einem ca. 280m² großen Grundstück in guter Wohnlage nahe dem Ebertbad und dem St. Josef Krankenhaus erbaut. Die 3 Wohneinheiten sind langfristig und gut vermietet. Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss wird derzeit saniert, hier wird die Elektrik, das Badezimmer, der Balkon sowie die Balkontüre erneuert/modernisiert. Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss: - 4 Zimmer - Küche - Badezimmer - Große Terrasse Obergeschoss: - 4 Zimmer - Küche - Badezimmer - Balkon 2. Obergeschoss: - 3 Zimmer - Küche - Badezimmer - Balkon Dachgeschoss: - 3 Zimmer - Küche - Bad Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu dem Haus gehören 2 Einzelgaragen. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: - 1990 wurden alle Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht - 2010 Erneuerung der Böden und des Badezimmers im 1. Obergeschoss - 2011/2012 Sanierung der Wohnung im Erdgeschoss inkl. Böden und Badezimmer - 2020 Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss - 2023 Erneuerung Flachdach - 2024 Sanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss, neues Bad, neue Elektrik, Balkonsanierung inkl. neuer Balkontür, Malerarbeiten. Wenn Sie auf der Suche nach einer lohnenden Investition sind, haben Sie hier die Gelegenheit, ein solides Mehrfamilienhaus mit gepflegten und modernisierten Wohneinheiten und sehr guter Ausstattungsqualität zu erwerben. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren und Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

??? ??? ??? ?????????

Das Mehrfamilienhaus befindet sich zentrumsnah und in guter Wohnlage im Stadtteil von Alt-Oberhausen. Das Ebertbad sowie das St. Josef Krankenhaus erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der Umgebung und sind auch ohne Auto schnell zu erreichen. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv für Mieter. Sie profitieren von einer ruhigen Umgebung und gleichzeitig von einer guten Anbindung an das Stadtzentrum. Die Autobahnanbindung an das Verkehrsnetz zur A52, A516, A3 und A42 sind mobil in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 248.24 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 23227402 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com