

Oberhausen – Osterfeld

Eigentumswohnung mit großem Balkon in zentraler Lage nahe dem Centro!

????????? ??????????: 24227425



www.von-poll.com

???? ??????: 109.000 EUR • ??????????: ca. 74 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

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

???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227425	????? ???????	109.000 EUR
????????????	ca. 74 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
????????	2	????????????	???????
?????????????? ??? ???????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
???????????	1	???????	????????????????
????? ?????????????	1973	?????????	?????????, ??????????

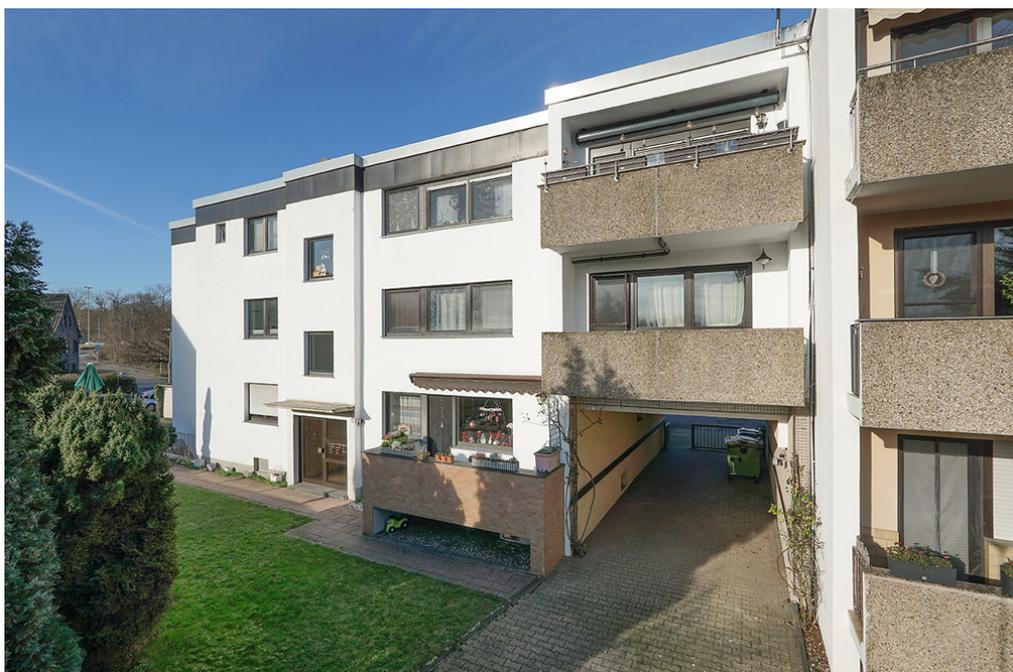
???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	ERDGAS_LEICHT	???????? ?????????????? ??????????????	131.01 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E

???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

?? ?????????

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

??????? ????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

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

Die ca. 74m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Die Immobilie wurde 1974 in zentraler Wohnlage von Osterfeld-West erbaut. Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie im 1. Obergeschoss den Eingangsbereich zur Wohnung. Die übergroße Diele bietet bequemen Zugang zu allen Räumlichkeiten. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2020 ist im Kaufpreis enthalten. Hinter der separat gelegenen Küche befindet sich ein praktischer und geräumiger Einbauschränk, welcher reichlich Platz für Utensilien bietet. Das große Schlafzimmer sowie das daneben liegende Wohnzimmer bieten viel Raum für Ihr Mobiliar und diverse Nutzungsmöglichkeiten. Das schöne Badezimmer wurde in den letzten 10 Jahren modernisiert und verfügt neben der großen Duschwanne auch über einen modernen Badezimmerunterschrank sowie den Anschluss für die Waschmaschine. Den großen und überdachten Balkon erreichen Sie vom Wohnraum aus. Ein eigener abschließbarer Kellerraum gehört zur Wohnung dazu. Das Hausgeld beträgt derzeit 390€ hiervon entfallen jedoch 116,17€ auf die Instandhaltungsrücklage. Im Hausgeld ebenfalls enthalten sind neben den Zahlungen der Grundbesitzabgaben (ausgenommen der Grundsteuer) die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege, die Heiz- und Wasserkosten sowie die Warmwasserkosten. Da die angebotene Wohnung in der Vergangenheit sehr stark beheizt wurde, fallen die Heizkosten auf dem Wirtschaftsplan entsprechend hoch aus und werden sich zukünftig, bei normaler Nutzung ebenfalls drastisch reduzieren. Ausreichend Parkmöglichkeiten bietet die Straße vor dem Haus.

???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

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

Die Eigentumswohnung befindet sich in sehr zentraler Lage im Stadtteil Osterfeld-West. Die Autobahnauffahrten zur A3 sowie zur A42 sind in unter einer Minute zu erreichen. Das beliebte Einkaufsziel „Westfield Centro“ ist zügig mit dem Fahrrad oder mit dem PKW erreichbar. Einkaufsgeschäfte, Ärzte und Apotheken sind mobil in unter 5 Minuten zu erreichen.

???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 131.01 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

???????? ??????????: 24227425 - 46117 Oberhausen – Osterfeld

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

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

Frank Wetzel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com