

## Oberhausen – Osterfeld-West

????????? ?????????????? ?? ?????????? - ?????? ???  
????? ??? ?? ???????, ?? ?????? ?????????? Emscher  
??? Vonderort

????????? ??????????: 25227472



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

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 130 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ??? ??????

???????? ?????????	25227472
???????????	ca. 123 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	7
???????????? ??	2
??????????	
??????????	3
???? ?????????????	1925

????? ??????	259.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2017
????????	???????
??????????????	
????????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

??????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	177.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.04.2035	???????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995



??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

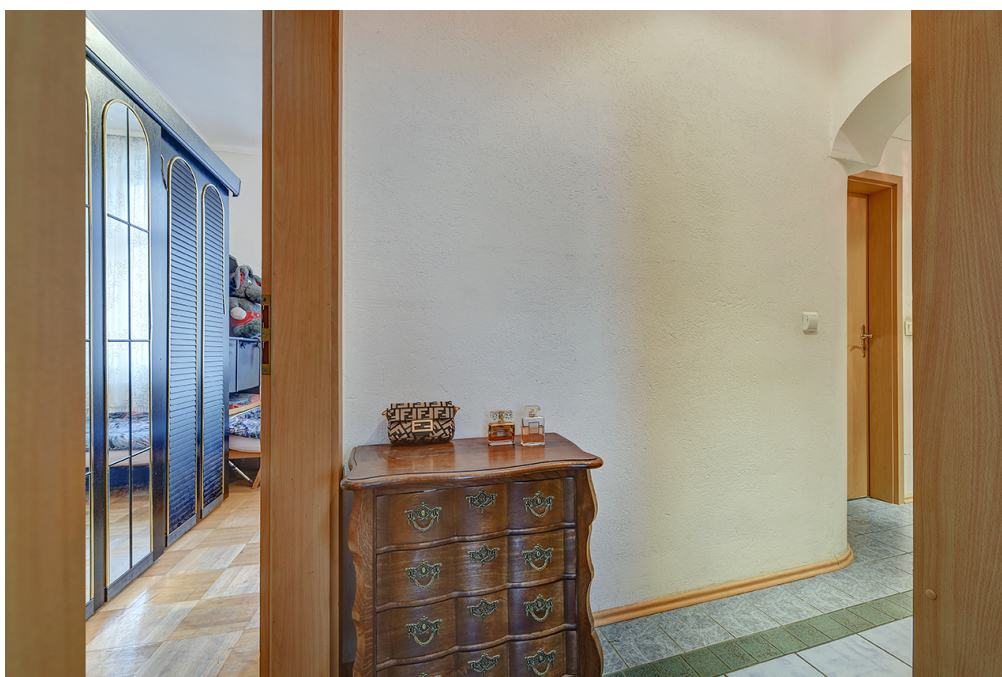
?? ????????





??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





???????? ??: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

?? ????????





??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

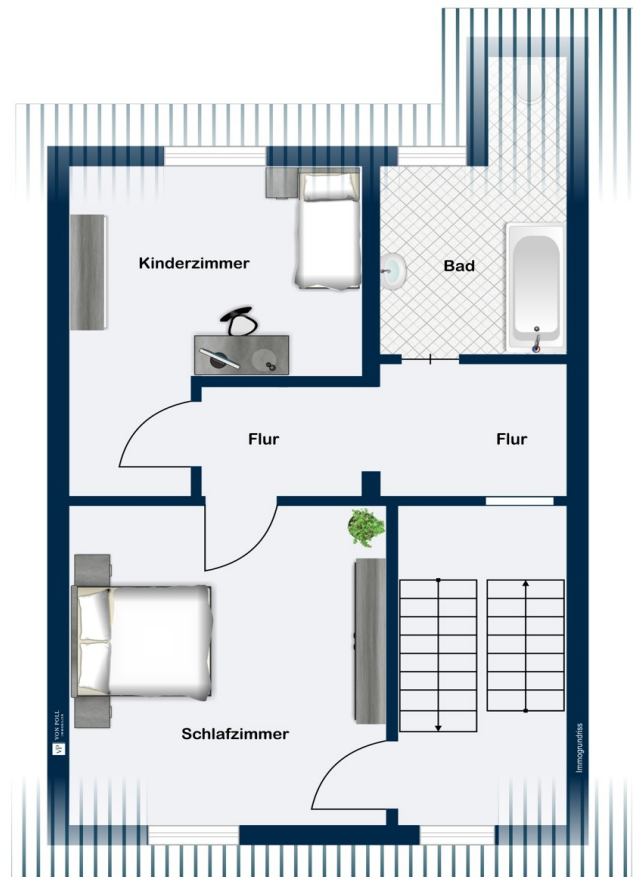
?? ????????

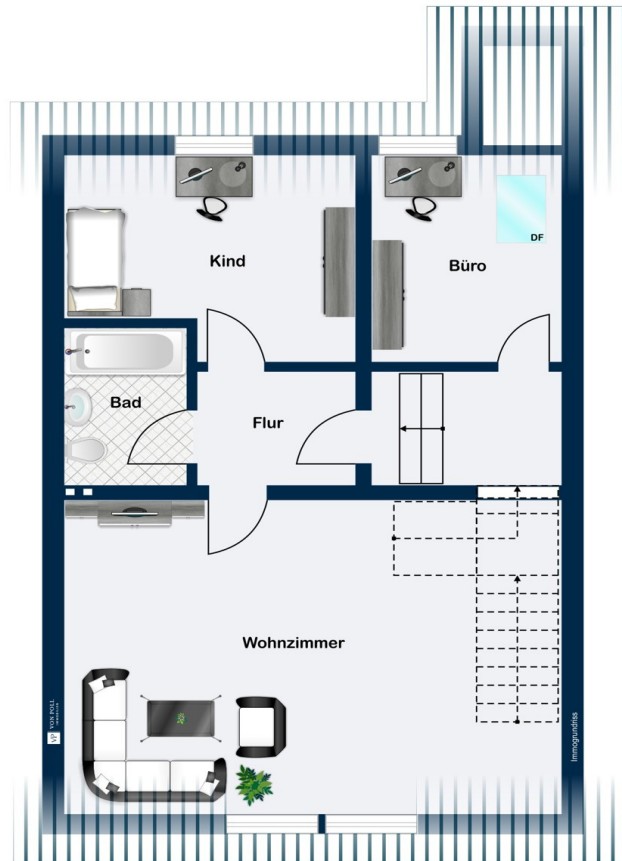


??????? ?????????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

???????







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

?????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

## ??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????, ????????? ?? 1925, ????????? ?????? ?????? ??????  
???????????????? ?? ?????? ??????? ?????????? ????????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????  
????????????????? (WEG). ??????, ??? ?? ??? ?? ?????????, ? ????????? ?????????  
????????? ??????????: ?? ????? ?? ?????, ?????????? ??, ?????? ?????????????  
???????????? ?? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ??????????  
????, ?????????? ?? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? - ??  
?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ??????????????. ??  
???????? 123 ??. ?????? ?????????? (????? ?? ?????????? ?????????, ??  
?????????), ? ?????????? ?????????? ?? ?????????, ?????? ??? ?? ??????????  
????????????, ?? ?????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??  
????????????? ??????. ?? ??????? ?????????? ?? ?? ?????, ?????????? ??????????  
????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????  
?????????????: ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ???  
????????????? ?? ?????????????, ?????? ?? ?? ?????????, ?????????????? ?????????? ??  
??, ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ????????? - ?? ??????? ?????? ??  
????????? ?? ?????????????? ??????. ? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ??????  
?? ?????????????? ??????. ??? ?????? ?????, ??????? ?? ?????? ?????????????, ??  
????????? ?? ?? ?????? - ??????? ?? ??????? ?? ?????? ? ?? ?????????????? ?  
?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ???????, ?? ?????? ?????? ?? ??  
????????? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??  
?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ??????????  
????????? ?? ?????? ?????????????? ??????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????  
?????: ?????? ?? ?? ?????????? ?????????????, ?? ?????????? ?? ?? ???????,  
????????? ?? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ???????,  
????????????? ?????????? ?????????????? ?? ? ?????????????? ??????????????  
????????????? ??????: ?? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??  
????????????? ?? ?? ?????????????????? ? ??????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??  
????? ?????????????, ??? ? ?????????????????? ?? ?? ? ??????? ?? ?? ?? ??  
????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ??????: ?? ??????? ?????????? ??????  
130 ??. ?? ?? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????????? - ??????? ?? ?????? ?????? ??  
????????????? ?? ?? ?? ?? ?? ??????????????. ?????????????????? &  
????????????????? ?? ?? ??????????????: 1925 ?????????? ?????? & ??????????????: 2017  
????????? ?????????? ??????: ?? ?? ??????????????: 2014 ??????  
(?????????/?????????????): ?????? ?? ?? ?????????? ?? 1990 ?? ?? 2000  
?????????: ?????? ?? ?? ?????????? ?? 1990 ??????: ????????? PVC ?? ??  
????????? ?? 1980 ?????????????? ??????: ?? ??????????????: ?????? 2001

?????: ?? ???? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? 1990 ??????: ?????? ?????????? ???  
?? ?????????? ??? 1990 ?????????????? ??????: ??? ?? ?????????? ??? 2000 ??????  
????????????????? ??????? 123 2.2. ?????? ?????????? (??? ???? ?????????? ??  
?????????, ?????? ?????????) ?????????????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?? ??????????  
????????? ??? ?????? + ?????????? WC ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????  
??? ?????????? + ?????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ???  
????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? ???  
????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??????????: ??  
????????????????? ??? ??? ???? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ???  
????????????? ?? ?????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?  
????????????????? ?????????????? ?? ??????????. ???? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????  
????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? – 2.2., ??? ?????????? ??? ????  
????????????????????.



??????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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.

??????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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.

??????? ???????: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

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

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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