Oberhausen – Heide

Wohnen wie im eigenen Haus! Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage - Bezugsfrei ab 01.07.2024

??????? ????????: 24227430

???? ??????: 395.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 4

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

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

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ??? ?????

??????? ????????	24227430
?????????	ca. 140 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1978
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	395.000 EUR
??????????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 40 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	03.05.2025
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	116.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

?? ???????

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

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

Wohnen wie im eigenen Haus! Modern und designbewusst präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung auf ca. 180 m² Wohn- und Nutzfläche in zentraler Lage von Oberhausen-Heide. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten wurde 1978 in schöner Wohnlage von Oberhausen-Heide erbaut. Die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden im Jahre 2013 durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden. Die Wohnung ist durch einen separaten Hauseingang zu erreichen und im Maisonette Stil errichtet. Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über einen übergroßen Wohn- und Essbereich, die separate Küche, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit modernem Bad en Suite. Das Gäste-WC sowie die Abstellkammer befinden sich im Eingangsbereich. Über eine Treppe im Flur erreichen Sie den unteren Teil der Wohnung. Dort finden Sie einen großen Hobbyraum, welcher individuell genutzt werden kann, einen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC inkl. Bidet und den Saunabereich mit Dusche. Die Sonnenterrasse und den pflegeleicht angelegten Garten erreichen Sie über die bodentiefen Fenster im Wohnbereich sowie der Küche. Angrenzend am Haus liegt die überlange Garage mit separatem Abstellraum, welche auch von der Terrasse aus betreten werden kann. Unmittelbar vor der Garage befinden sich Stellmöglichkeiten für 1-2 PKWs. Weitere Parkmöglichkeiten bietet die Straße vor dem Haus. Die Wohnung ist seit 2018 gut vermietet. Die Kaltmiete beträgt inkl. der Garage 1.180€. Das Mietverhältnis endet am 30.06.24. Das Hausgeld beträgt derzeit zusammengefasst 567€. Darin enthalten sind sämtliche Grundbesitzabgaben (Ausgenommen der Grundsteuer), der Winterdienst, die Heiz- und Wasserkosten sowie die monatliche Instandhaltungsrücklage in Höhe von 83€. Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich 10 Garagen, welche der Hausgemeinschaft angehören. Die Garagen sind vollständig vermietet, die Mieteinnahmen werden vollständig der Instandhaltungsrücklage hinzugeführt.

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

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

Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Oberhausen-Heide. Ruhig und zentral gelegen! Der beliebte Olga-Park ist fußläufig durch eine Grünanlage in unter 10 Minuten zu erreichen und bietet ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie. Lebensmittelgeschäfte befinden sich ca. 800 Meter von der Immobilie entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Apotheken bietet das Sterkrader Tor, oder die Sterkrader Innenstadt. Die Autobahnauffahrten und Anbindungen zur A516, A42 und der A3 sind mobil schnell erreichbar. Eine Grundschule sowie ein Berufskolleg befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haus. Das populäre Centro und die Vielzahl der umliegenden Attraktionen wie das Sealife und der Kaisergarten bieten ein erlebnisreiches Kultur- und Freizeitprogramm für alle Altersklassen.

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2025. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 24227430 - 46117 Oberhausen – Heide

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

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

Frank Wetzel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com