

Oberhausen – Sterkrade

Modernisierte Eigentumswohnung mit Balkon und Garage

????????? ??????????: 24227440



www.von-poll.com

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 80,4 m² • ??????: 2

??????? ???????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

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

???????? ??????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227440	????? ???????	199.000 EUR
???????????	ca. 80,4 m ²	???????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	2		
????????????? ??? ?????????	1	????????? ?????????????	???????
??????????	1	????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1999		
?????? ?????????????	1 x ???????	???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ???????? ??	25.02.2027	???????? ?????? ??????????	87.00 kWh/m²a
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	C

???????? ?????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



??????? ?????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ????????



???????? ?????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????



???????? ??: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????



???????? ?????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



??????? ???????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

?? ????????



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

??????? ???????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

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

Die modernisierte und gut aufgeteilte Eigentumswohnung befindet sich in beliebter und zentraler Wohnlage zwischen den Stadtteilen Alsfeld und Sterkrade. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten wurde im Jahr 1999 in Massivbauweise errichtet und verfügt auf der Rückseite über einen Garagenhof. Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie im 2. Obergeschoss den Eingangsbereich zur Wohnung. Die sehr moderne Wohnung bietet auf ca. 80m² Wohnfläche ausreichend Platz für 2 Personen. Ein Schlafzimmer, das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon, ein im Jahre 2022 hochwertig saniertes Badezimmer mit begehbare Dusche, ein Gäste-WC und die große Küche bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Leben. Eine übergroße Abstellkammer ist vom Wohnraum her begehbare und bietet reichlich Stauraum für Einbauschränke und Utensilien. Eine Garage mit Stromanschluss befindet sich auf dem rückseitig liegenden Garagenhof. Weitere Stellmöglichkeiten für PKW bietet die Straße vor dem Haus. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie ein eigener abschließbarer Kellerraum gehören zur Wohnung dazu. Das Hausgeld beträgt derzeit bei einem 2-Personen Haushalt günstige 240€ und beinhaltet neben den Kosten für die Grundbesitzabgaben (ausgenommen der Grundsteuer) die Kosten für die Heizung, für Wasser, die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege sowie die Kosten für Kabelfernsehen. Die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 54,33€ ist ebenfalls darin enthalten. Ob als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung bietet diese Immobilie beste Möglichkeiten, welche sich auch langfristig lohnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

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

Die Eigentumswohnung befindet sich in beliebter Wohnlage zwischen den Stadtteilen Alsfeld und Sterkrade. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrten A2, A3 und A 516 sind nur wenige Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten von der Immobilie.

??????? ???????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2027. Endenergiebedarf beträgt 87.00 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24227440 - 46149 Oberhausen – Sterkrade

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

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

Frank Wetzel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com