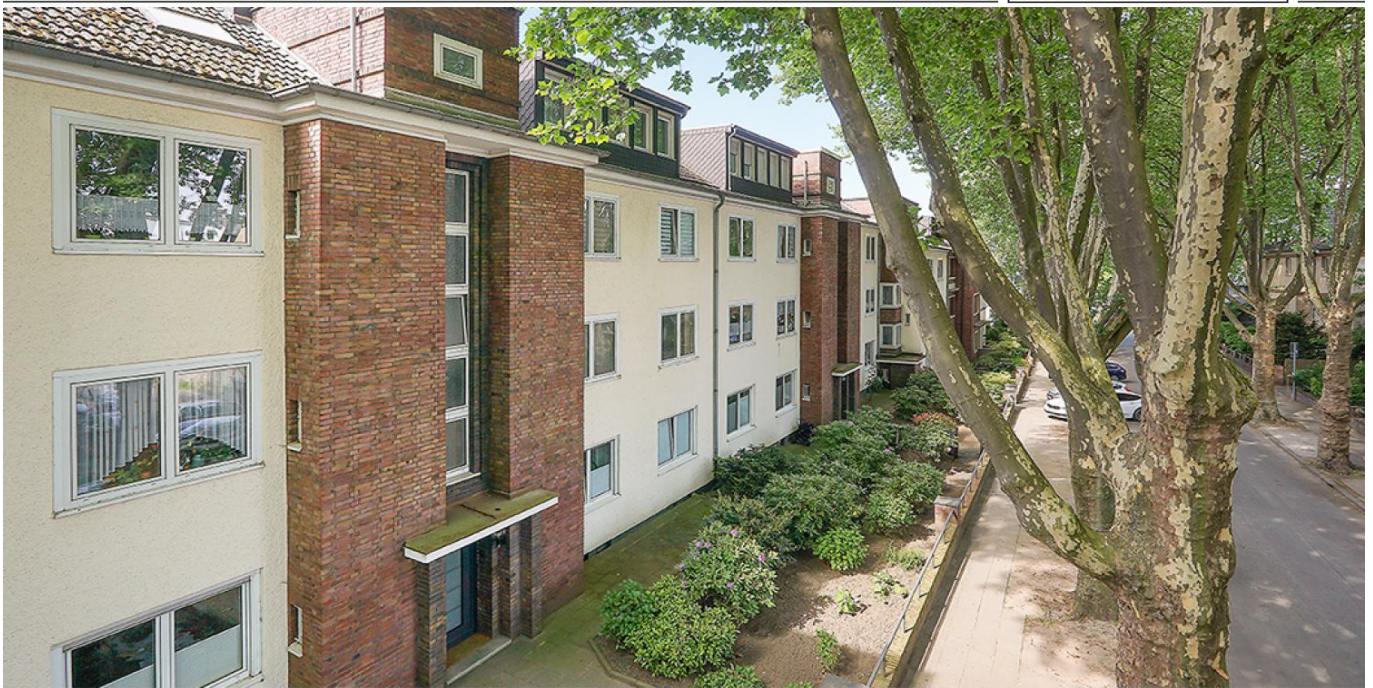


**Oberhausen - Alt-Oberhausen**

????????? ??????????? 2-3 ?????????? ?? ????????? ??  
????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25227487



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 159.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 84 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

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

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ??? ??????

??????? ????????	25227487	???? ??????	159.000 EUR
??????????	ca. 84 m <sup>2</sup>	??????????	??????
??????	1	??????????	<b>Käuferprovision</b>
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????????? ???	2		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	1	???????? ???????????	Kaufpreises
???? ???????????	1937	??????	?????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

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

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	????	?????? ???? ???? ? ??????????	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	03.04.2028	????????? ???????????? ?????????	B
???? ???? ???? ?	?????? ?????? ??????????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ???????????? ????????????	1937

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

?? ????????



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



**Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

**???? ???? ???? ????????????**

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Oberhausen, die durch ihre zentrale und dennoch angenehm zurückgezogene Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von einer durchdachten Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Auch das bekannte Einkaufszentrum Centro Oberhausen mit seinem umfangreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen A42 und A3 sind schnell zu erreichen. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der Nähe ermöglichen eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Städte des Ruhrgebiets.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls in Hülle und Fülle vorhanden. Ob Spaziergänge im Grünen, Sport im nahegelegenen Park, ein Besuch im Gasometer Oberhausen oder Kultur- und Freizeitaktivitäten rund um das CentrO – hier kommen alle Altersgruppen auf ihre Kosten. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

**Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

**?????????? ????????????????**

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

**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)**