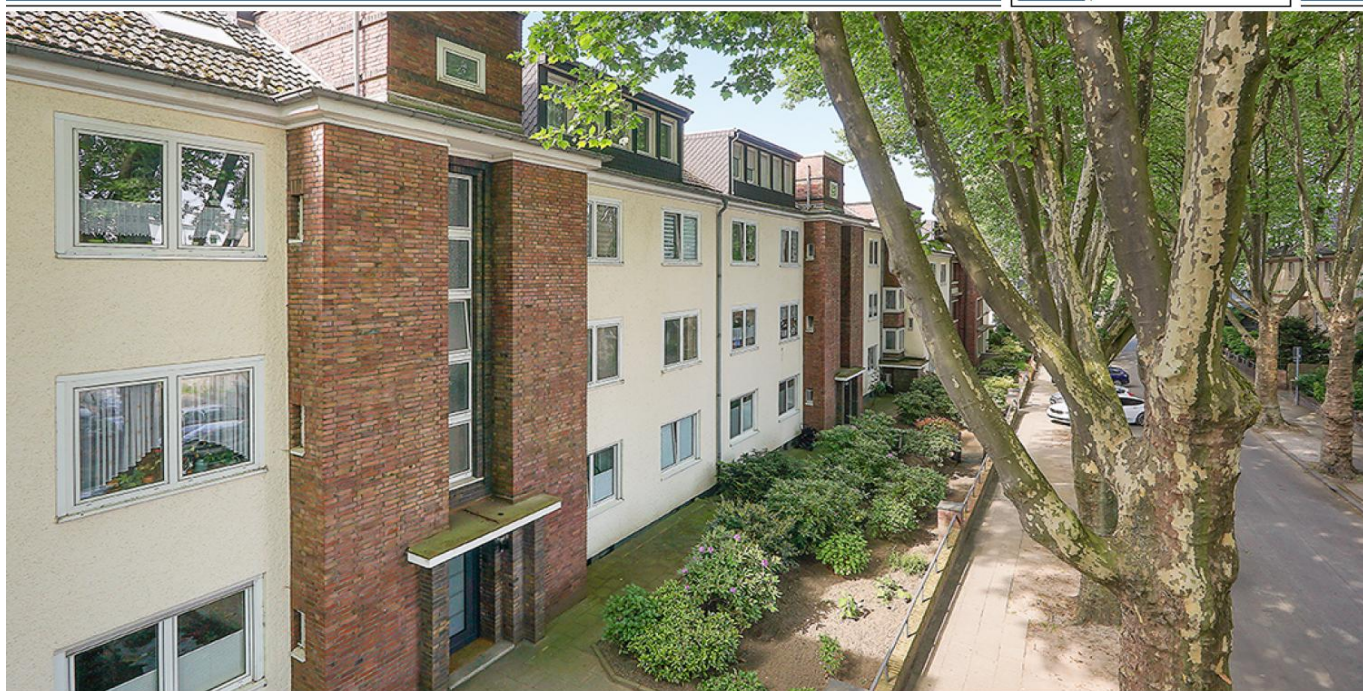


**Oberhausen - Alt-Oberhausen**

# Ευρύχωρο διαμέρισμα 2-3 δωματίων με χαγιάτι σε κεντρική και ήσυχη τοποθεσία στο Όμπερχαουζεν

**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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25227487	Τιμή αγοράς	159.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 84 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1937	Έπιπλα	Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική κατανάλωση ενέργειας	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.04.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1937

Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



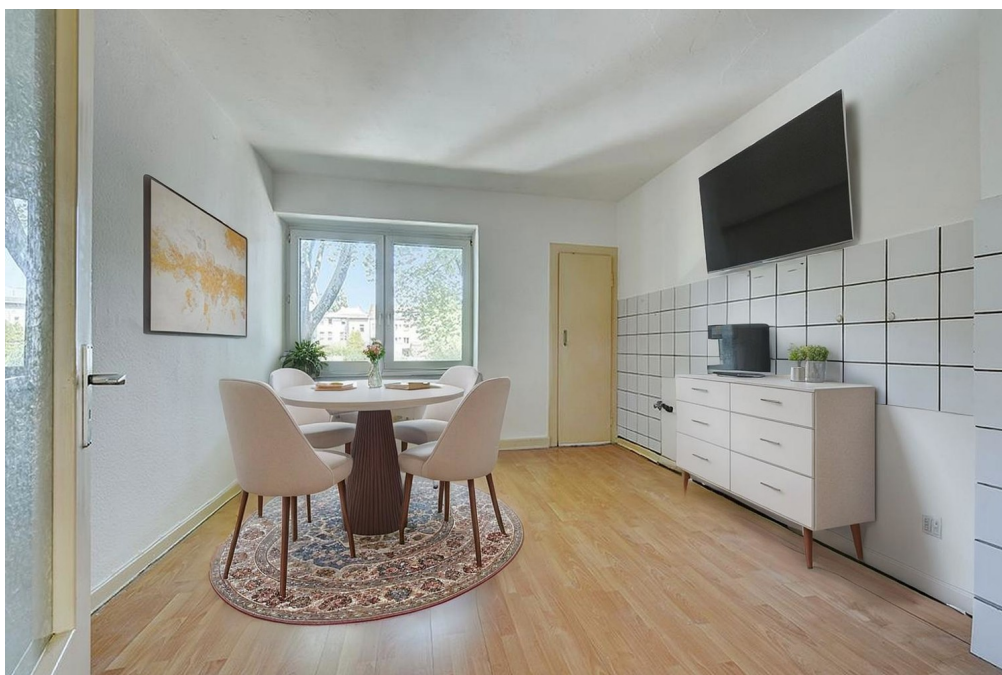
Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227487 - 46045 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Το ακίνητο



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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το γοητευτικό διαμέρισμα βρίσκεται στον πρώτο όροφο ενός καλοδιατηρημένου πολυκατοικίου, μέρος μιας ήσυχης και αρμονικής κοινότητας πέντε κτιρίων. Ολόκληρο το συγκρότημα είναι σε άριστη κατάσταση και συντηρείται τακτικά. Με περίπου 84 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης, το διαμέρισμα προσφέρει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση και ευέλικτες επιλογές χρήσης: ξεχωριστή κουζίνα με παρακείμενο ντουλάπι, ιδανική για χρήση ως αποθήκη ή βοηθητικό δωμάτιο· ένα μακρύ διάδρομο που συνδέει όλα τα δωμάτια, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο· ένα πολύ ευρύχωρο σαλόνι με χαγιάτι, που αποτελείται επί του παρόντος από δύο ενιαία δωμάτια - αυτό μπορεί εύκολα να χωριστεί ξανά σε δύο ξεχωριστά δωμάτια, εάν επιθυμείτε· ένα μεγάλο υπνοδωμάτιο με άφθονο χώρο για μια ντουλάπα και άλλα αντικείμενα· και ένα φωτεινό μπάνιο με παράθυρο και μπανιέρα. Το διαμέρισμα διαθέτει δάπεδο laminate και μοκέτα και προσφέρει πολλές δυνατότητες για ατομική προσαρμογή. Με μια ανακαίνιση, θα μπορούσε να μετατραπεί σε ένα πραγματικό στολίδι - ιδανικό για ιδιοκτήτες-ενοίκους ή επενδυτές. Περιλαμβάνονται επίσης δύο αποθήκες στο υπόγειο. Επιπλέον, διατίθενται κοινόχρηστος χώρος αποθήκευσης ποδηλάτων και πλυντήριο. Ειδικά χαρακτηριστικά: - Ήσυχη και κεντρική τοποθεσία - Ευρύχωρο χαγιάτι με θέα στο πράσινο - Ευέλικτη διαρρύθμιση δωματίου - Μπάνιο με φυσικό φως, παράθυρο και μπανιέρα - Δύο ιδιωτικά δωμάτια στο κελάρι - Κοινόχρηστος χώρος αποθήκευσης ποδηλάτων και πλυσταριό - Καλοδιατηρημένος σύλλογος ιδιοκτητών - Τηλεθέρμανση - Χρήζει ανακαίνισης με μεγάλες δυνατότητες Συμπέρασμα: Αυτό το διαμέρισμα συνδυάζει μια επιθυμητή τοποθεσία με στιβαρή κατασκευή και άφθονες δυνατότητες σχεδιασμού. Είτε ως νέο σπίτι για ζευγάρια, μικρές οικογένειες είτε ως μια καλή επένδυση - συνιστάται ανεπιφύλακτα μια επίσκεψη.

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

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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