

Oberhausen – Marienviertel

## Grüner Wohntraum im Marienviertel – Wohlfühlkomfort in zentraler Lage

???????: 25227495



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

?????: 449.000 EUR • ??????: ca. 113,65 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ??????: 421 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

## ?? ??? ????

????????? ????????	25227495
???????????	ca. 113,65 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1904
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

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

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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

??????????	?????? ??????
??????????	??????????
???? ???????????	????
??????????????	16.10.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	?????? ????????
	??????????

???????????????	BEDARF
??????????	
?????? ????????	139.70 kWh/m²a
??????????	
??????????	E
???????????	
???????????	
???????????	
???? ????????????	1904
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



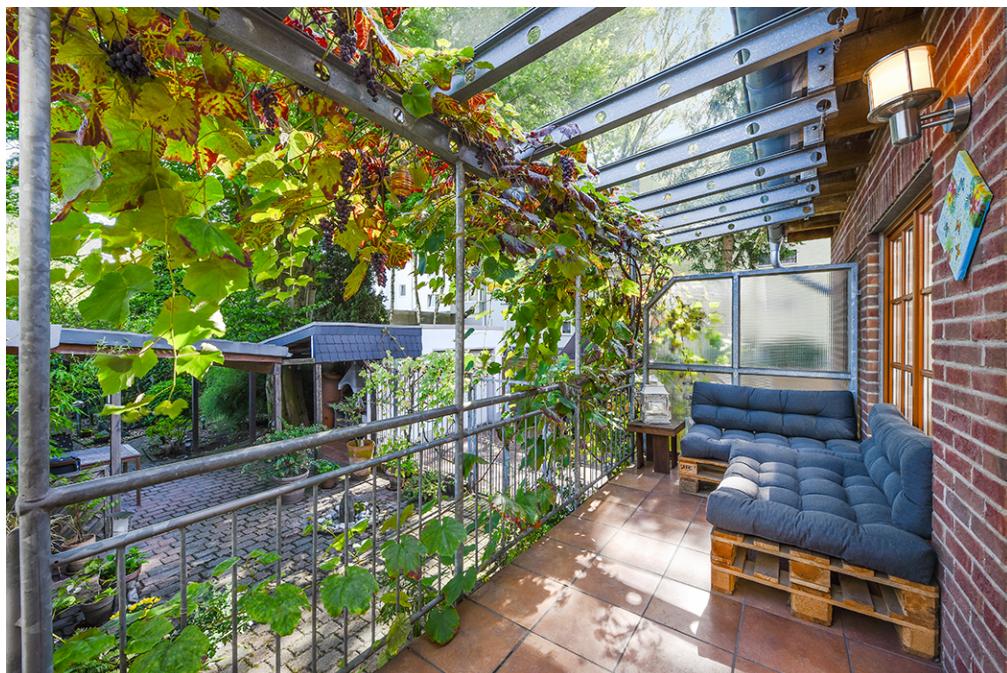
???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



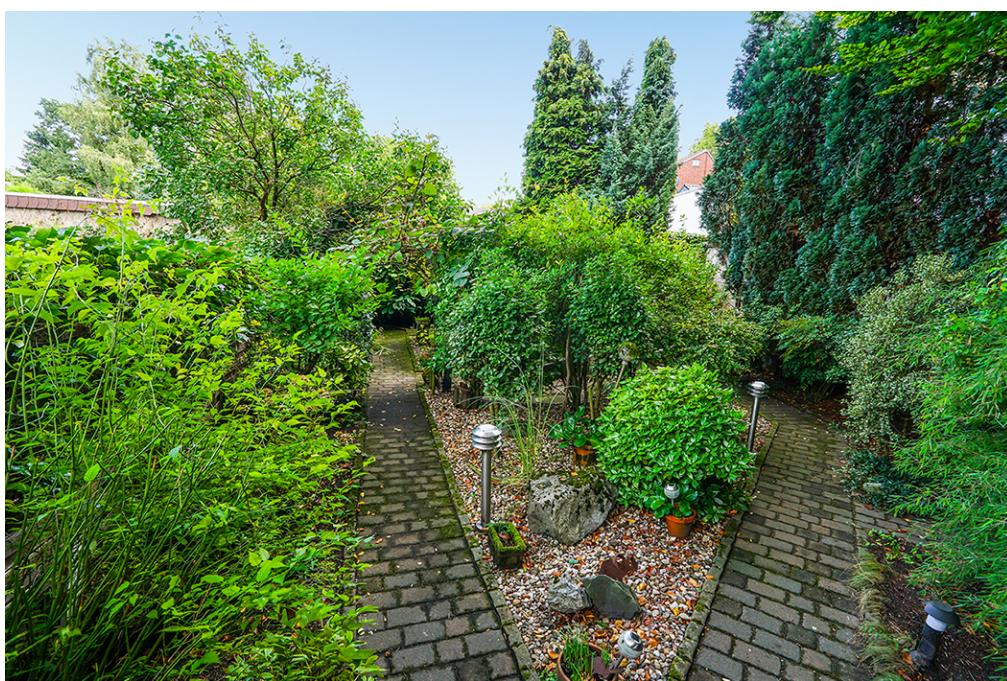
???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



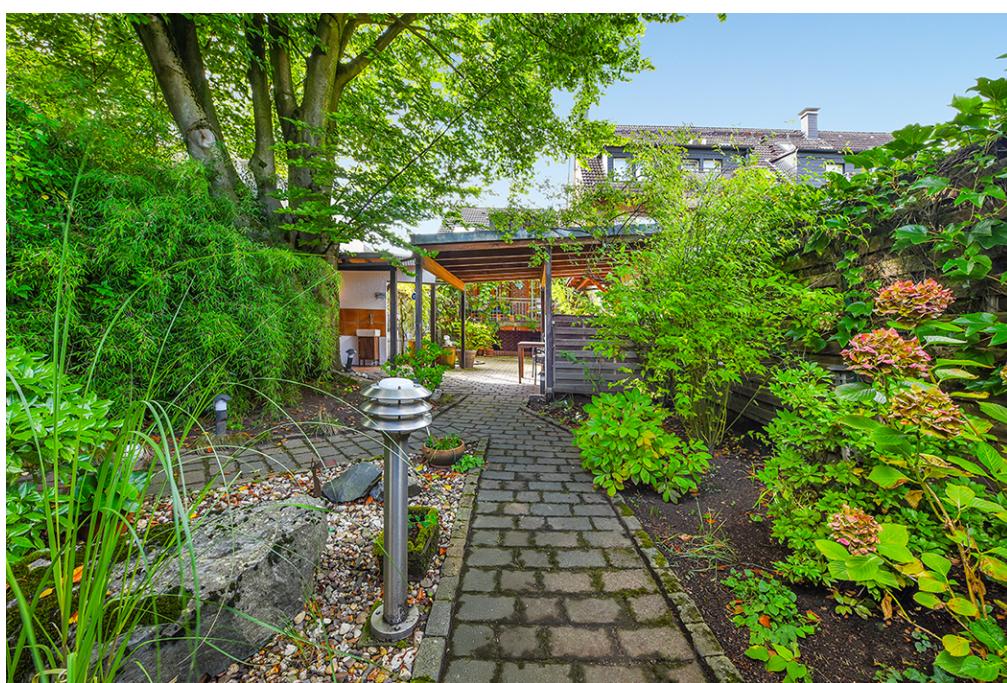
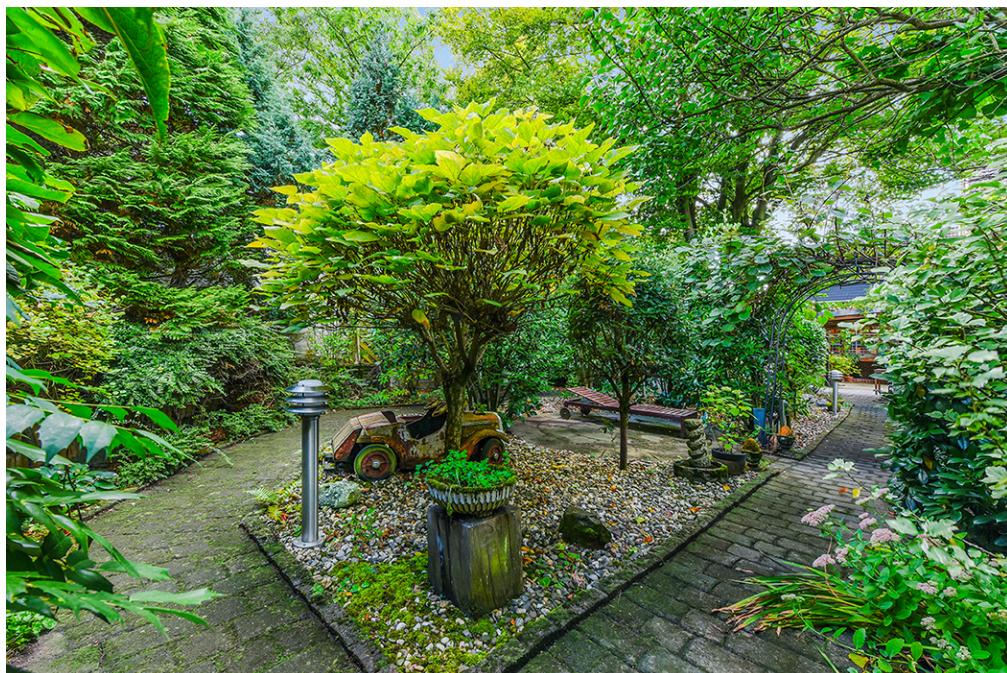
???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



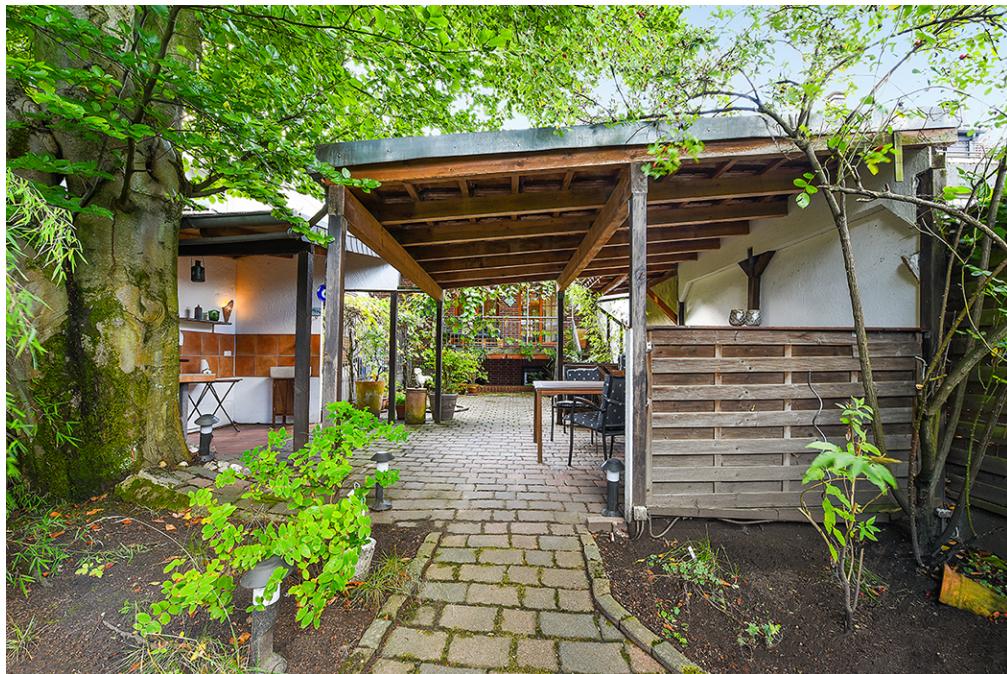
???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



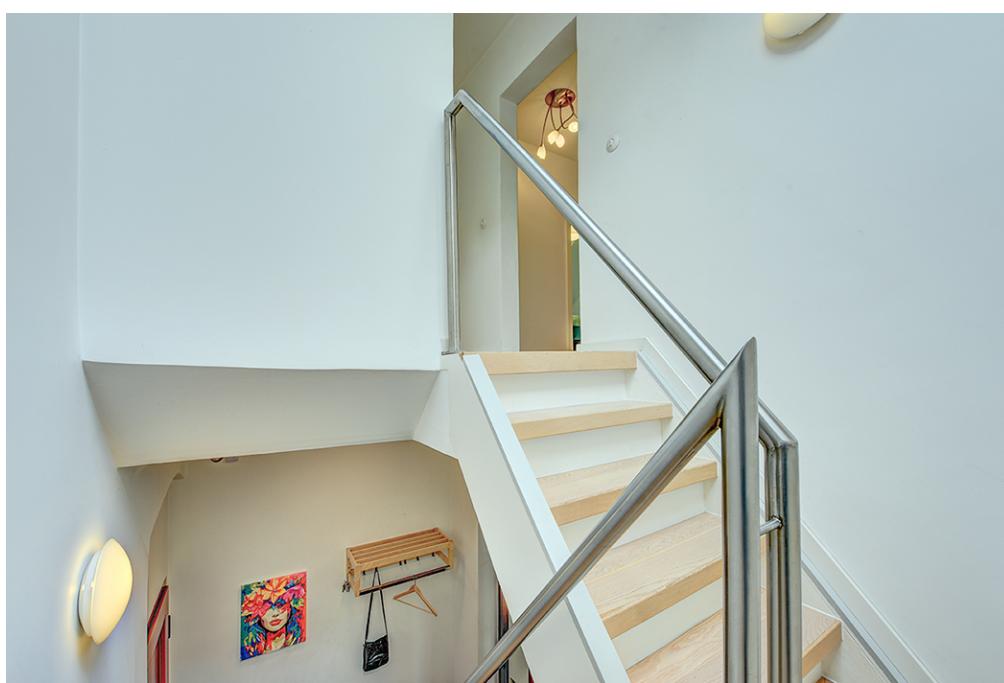
???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ??????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

?? ???????



???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

## ??? ????

Herzlich willkommen in Ihrer grünen Stadt-Oase!

Dieses unterkellerte Einfamilienhaus stammt aus dem Ursprungsbaujahr 1904 und steht auf einem ca. 421 m<sup>2</sup> großen Grundstück im zentral gelegenen Stadtteil Alt-Oberhausen. Erd- und Obergeschoss bieten ca. 113,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Erdgeschoss: Ein lichtdurchfluteter, großzügig gestalteter Grundriss kennzeichnet das Wohnzimmer, das fließend in den Essbereich und die Küche übergeht. Im Jahr 2001 wurde das Erdgeschoss durch einen ca. 29 m<sup>2</sup> großen Anbau erweitert, der direkt auf einen gemütlichen Balkon führt. Von dort genießen Sie einen herrlichen Ausblick in den dahinterliegenden Garten und zur mittig liegenden Terrasse. In der Mitte des Grundstücks befindet sich eine einladende, überdachte Terrasse mit idealen Grillmöglichkeiten und ausreichend Platz für die ganze Familie. Der parkähnlich gestaltete Garten bietet viel Raum für kreative Gestaltungsideen. Neben dem Haus befindet sich die Auffahrt zur Garage. Das im Jahr 2001 errichtete Badezimmer im Erdgeschoss ist von der Diele aus erreichbar.

Obergeschoss: Über eine Treppe gelangen Sie in zwei helle, ruhige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad. Die gut proportionierte Raumaufteilung schafft eine warme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer.

Zustand und Modernisierungen: Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. 2001 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem wurden Bäder, Fenster und die Elektrik erneuert, das Haus wurde mit Dachgauben versehen, das Dach wurde modernisiert. 2014 wurde der Keller isoliert.

Ideale Zielgruppe: Perfekt geeignet für Paare oder kleine Familien.

Fühlen Sie sich angesprochen? Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Einfamilienhaus bei einer persönlichen Besichtigung und informieren Sie auf Wunsch über weitere Details. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort ein eigenes Bild zu machen und erleben Sie die Vorzüge dieser ansprechenden Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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

Zentral in Alt-Oberhausen und dennoch ruhig gelegen, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer begehrten Wohnlage. Die Immobilie besticht durch eine harmonische Verbindung aus komfortabler Privatsphäre und fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

Infrastruktur der Extraklasse: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Pendler bietet die hervorragende Anbindung an den ÖPNV eine perfekte Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.

Nur 1,6 km trennt Sie vom Oberhausener Hauptbahnhof, der Ihnen eine zuverlässige Anbindung an regionale und überregionale Ziele bietet. Zusätzlich erreicht man das beliebte Centro in Oberhausen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Unterhaltung und Gastronomie in nur 2,2 km Fußweg – ideal für Freizeit- und Shopping-Treks.

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

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

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

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)