Oberhausen – Schwarze Heide

Mehrgenerationenhaus mit viel Platz für die ganze Familie!

??????? ????????: 25227505

???? ??????: 289.000 EUR • ?????????: ca. 170 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 850 m²

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ??? ?????

??????? ????????	25227505
?????????	ca. 170 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1903

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

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.11.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	263.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1903

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

?? ???????

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

Dieses charmante, unterkellerte Mehrgenerationenhaus aus dem Jahr 1903 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 850 m². Mit rund 170 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Über den einladenden Hausflur gelangen Sie in die Wohnung im Erdgeschoss. Von der kleinen Diele aus erreichen Sie das Kinderzimmer oder Büro sowie das geräumige, helle Schlafzimmer. Das Herzstück dieser Etage bildet das schön geschnittene Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essecke bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur praktischen Küche, die wiederum auf die seitliche Terrasse und in den idyllischen Garten führt. Ein helles Tageslichtbad mit Duschkabine rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über das Treppenhaus gelangen Sie auf der Zwischenetage zu einem separaten Gäste-WC.

Im 1. Obergeschoss empfängt Sie eine freundliche Diele mit Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus betreten Sie das großzügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer. Das angrenzende, große Esszimmer bietet reichlich Platz für eine gemütliche Essgruppe. Ebenfalls von der Diele aus gelangen Sie in den schön geschnittenen Wohnraum, der einen direkten Zugang zur funktional gestalteten Küche bietet – hier findet auch ein Esstisch bequem seinen Platz. Das Tageslichtbad dieser Etage ist mit einer Badewanne sowie einer Duschkabine ausgestattet.

Das Dachgeschoss beherbergt, gemütliche und großzügige Räume, die mit sichtbaren Holzbalken besonderen Charme versprühen. Hier steht ausreichend Platz zur Verfügung, um einen Schlaf-, Arbeits- oder Wohnbereich ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Angrenzend befindet sich eine separate Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch sowie ein Duschbad.

Hinweis:
Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird nach Absprache vollständig bezugsfrei übergeben.

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Oberhausener Stadtteil Schwarze Heide. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung mit zugleich sehr guter Infrastruktur aus.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnauffahrten A3 Richtung Köln und Hannover sowie die umliegenden Stadtteile und das Oberhausener Zentrum. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, sodass Sie bequem und schnell an Ihr Ziel gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und Familien.

Schwarze Heide bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und hoher Lebensqualität.

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 263.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

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

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