

Oberhausen – Rothebusch

Exklusives Penthouse mit Wintergarten & Dachterrasse – Wohnen auf höchstem Niveau in Rothebusch

???????? ??: 25227506



www.von-poll.com

???? ??: 495.000 EUR • ??: ca. 144,4 m² • ??: 6

??????? ????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

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

???????? ??????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25227506	????? ???????	495.000 EUR
???????????	ca. 144,4 m ²	???????????	???????
?????????	6	???????????	Käuferprovision
???????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1996	????? ????????????	Kaufpreises
?????? ????????????	2 x ????????????	????? ????????????	2020
?????? ????????????	?????? ????????????	?????????	???????
		???????????	
		????????????????????	ca. 70 m ²
		??????	
		???????	?????????, WC
			??????????????,
			?????????????????
			?????????

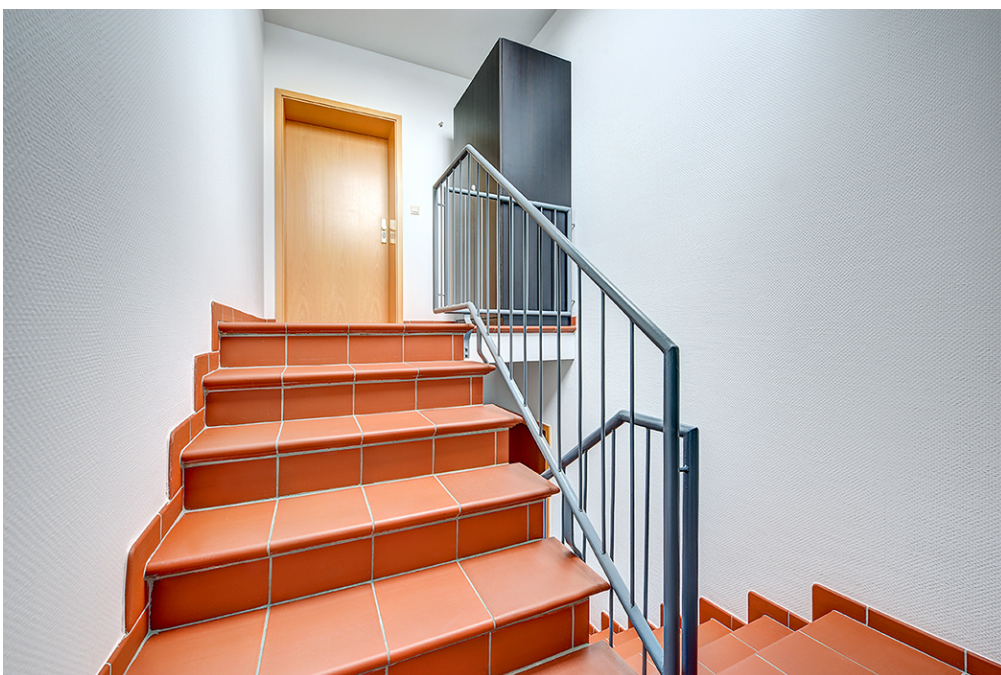
???????? ??????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	124.51 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

???????? ??: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ???????



???????? ?????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ???????



??????? ???????? : 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ????????



???????? ?????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ?????????



???????? ?????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ???????



??????? ?????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ????????



???????? ?????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ?????????



??????? ???????? : 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

?? ????????



??????? ???????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Rothebusch!

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung vereint luxuriöses Wohngefühl und durchdachtes Design auf einer Ebene. Im Dachgeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses gelegen, genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und ein stilvolles Ambiente.

Ein Aufzug bringt Sie direkt in den Wohnbereich – ein erster Vorgeschmack auf die exklusive Wohnatmosphäre, die Sie erwartet. Auf rund 144 m² präsentiert sich die Wohnung lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Das Herzstück bildet der beeindruckende Wintergarten mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Hier erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl – ob beim Frühstück mit Ausblick oder bei entspannten Stunden.

Die Küche, angrenzend an den Wintergarten, bietet viel Raum für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Das separate Esszimmer schafft eine elegante Verbindung zwischen Kochen, Genießen und Wohnen – ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Ein Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer bieten Rückzug und Erholung. Besonders das Schlafzimmer mit seinem luxuriösen Bad en Suite erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Stil. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Bequemlichkeit.

Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt durch seine Großzügigkeit und eine charmante Galerieebene, die über eine Holzleiter erreichbar ist – perfekt als Leseecke oder zusätzlicher Stauraum.

Praktische Details wie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei hintereinanderliegende PKW-Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der separate Kellertrakt, der auf rund 70 m² Nutzfläche mit zwei Hobbyräumen und einem eigenen Badezimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Musikzimmer, Fitnessraum oder kreativer Rückzugsort.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend modernisiert und mit Fußbodenheizung

sowie hochwertigen Materialien ausgestattet. Die ruhige, grüne Lage von Rothebusch verbindet entspanntes Wohnen mit der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten.

Erleben Sie exklusives Wohnen mit Wohlfühlfaktor – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!

??????? ???????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

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

Die Immobilie befindet sich im Oberhausener Stadtteil Osterfeld-Ost und zeichnet sich durch ihre zentrale und verkehrsgünstige Lage aus.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Osterfelder City, im Sterkrader Tor sowie in der Sterkrader Innenstadt, die jeweils in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Die Autobahn A42 ist nur wenige Augenblicke entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Neue Mitte Oberhausen mit vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten – darunter das CentrO Oberhausen, das SEA LIFE und zur Erholung der OLGA-Park.

In nur etwa 800 Metern Entfernung befindet sich zudem der Revierpark Vonderort mit dem beliebten Solbad, der zu Entspannung und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt.

??????? ?????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 124.51 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25227506 - 46119 Oberhausen – Rothebusch

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

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

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