Oberhausen – Osterfeld-West

Tágas sorház bájjal - közel a természethez és a Centro, Emscher és Vonderort szabadidoparkhoz

VP azonosító: 25227472

VÉTELÁR: 259.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 123 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 130 m²

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Áttekintés

VP azonosító	25227472
Hasznos lakótér	ca. 123 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	1925

Vételár	259.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	177.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Az elso benyomás

Ez az 1925-ben épült sorház egy több házból álló lakópark része, amelyeket a német társasházi törvény (WEG) szerint osztottak fel. Ezen a szerkezeten belül azonban ez a ház teljesen önállóan áll: saját bejárattal, privát kerttel, több szinten átívelo, teljesen funkcionális elrendezéssel és különálló közmucsatlakozásokkal. Így egy különálló családi ház minden elonyét kínálja – a közösen kezelt komplexum szervezési elonyeivel kombinálva. A körülbelül 123 m²-es lakóterülettel (a rendelkezésre álló alaprajzok alapján, nem kötelezo érvényu) a ház tágas, családbarát elrendezést kínál, amelyet tökéletesen kiegészítenek számos tároló- és háztartási helyiségek. Az ingatlan Oberhausen csendes, rendezett lakóövezetében található, jó közlekedési kapcsolatokkal és infrastruktúrával. Elrendezés: Már a földszint is lenyugözo a hívogató nappalival és étkezovel, valamint a különálló, nagyméretu konyhával. Innen közvetlenül ki lehet jutni a fedetlen teraszra – az ideális hely a szabadtéri kikapcsolódásra. A kert további teret kínál a kikapcsolódáshoz és a kertészkedéshez. Az elso emeleten egy nagy hálószoba, egy iroda és egy fürdoszoba található – ideális otthoni irodának vagy vendégeknek. A tetotérben két hangulatos gyerekszoba, egy további fürdoszoba és egy praktikus tárolóhelyiség található. Egy további tetotéri szinten egy további tárolóhelyiség és egy nagy tárolóhelyiség kapott helyet, amely boséges tárolóhelyet és potenciális felhasználási lehetoségeket kínál. Alagsor: A teljesen befejezett alagsor valódi térelonyt kínál: A vendégmosdó, a mosókonyha és a tárolóhelyiség mellett két tágas pincehelyiség és egy további helyiség található a terasz alatt, további tárolóhelyet vagy kreatív lehetoségeket biztosítva. Kültéri terület: A szépen parkosított kert pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A terasz a nappalihoz csatlakozik, és nem fedett, de a kerttel való tájolása és kapcsolata magas fokú privátszférát biztosít. Ingatlan: Az ingatlan körülbelül 130 m²-es, és könnyen karbantartható – ideális azok számára, akik kevés erofeszítéssel szeretnének kertet élvezni. Jellemzok és korszerusítések Építés éve: 1925 Tetofedés és felújítás: 2017 Gáz központi futés: Telepítés éve: 2014 Csövek (víz/csatorna): túlnyomórészt az 1990-es és 2000-es évekbol Elektromos hálózat: többnyire az 1990-es évekbol Ablakok: Muanyag ablakok az 1980-as évekbol Beépített konyha: Telepítés éve: kb. 2001 Fürdoszobák: karbantartott állapot az 1990-es évekbol Padlóburkolat: többnyire csempék az 1990-es évekbol Belso ajtók: a 2000-es évekbol Különleges jellemzok Kb. 123 m² lakótér (nem pontosan mérve, az alaprajz alapján) Családbarát elrendezés, több szinten Két fürdoszoba + külön vendég-WC az alagsorban Két nagy alagsori helyiség + alagsori terasz Tároló és háztartási helyiség a padláson Saját kert terasszal Csendes, mégis központi elhelyezkedés Oberhausenben Önálló használat társasházon belül Megjegyzés: A lakótérre vonatkozó információk a meglévo alaprajzokon alapulnak, és eltérhetnek a késobbi hivatalos mérésektol. A számítás

eltérhet. Kérésre pontos lakóterület-számítást biztosítunk – például a finanszírozó banknak történo benyújtáshoz.

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Osterfeld-West in Oberhausen. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders bequem macht.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile. Auch Autofahrer profitieren von der guten Erreichbarkeit wichtiger Autobahnen. Die A42 ist nur wenige Minuten entfernt und verbindet Oberhausen mit Städten wie Duisburg und Gelsenkirchen. Ebenso ist die A516 schnell erreichbar, die direkt ins Oberhausener Stadtzentrum führt und eine Anbindung an die A3 ermöglicht, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen den Niederlanden und Süddeutschland.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Centro Oberhausen, einem der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Europas. Hier gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants, ein Kino und viele weitere Freizeitmöglichkeiten. Wer Erholung in der Natur sucht, findet sie in den nahegelegenen Parks wie dem Revierpark Vonderort oder dem Kaisergarten, die zum Spazieren, Sport und Entspannen einladen.

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 177.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.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.

VP azonosító: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com