

Oberhausen - Marienviertel

## Zöld életstílus a Marienviertel kerületben – kényelmes élet központi helyen

VP azonosító: 25227495



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 421 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25227495                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 113,65 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 4                                       |
| Hálósobák             | 2                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1904                                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 395.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított                                                                     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha, Erkély                                     |

**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfutés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.10.2035 |
| Energiaforrás                                     | Távfutés   |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 139.70 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1904                    |



**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

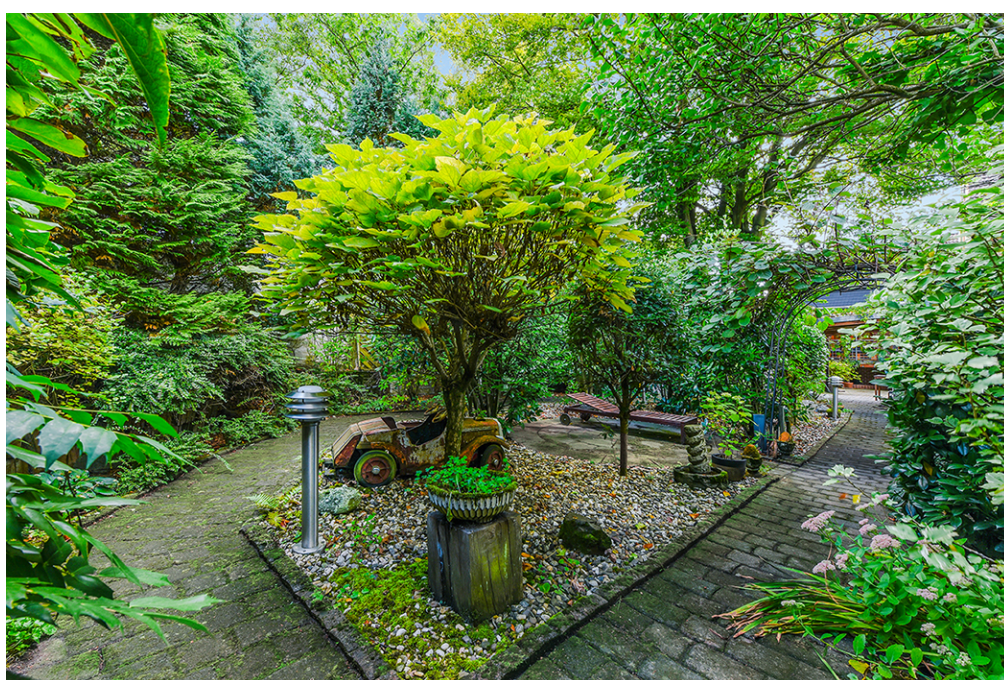
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Az első benyomás

Üdvözljük zöld városi oázisában! Ez az alapincézett családi ház 1904-ből származik, és egy körülbelül 421 m<sup>2</sup>-es telken fekszik a központi fekvésű Alt-Oberhausen kerületben. A földszint és az emelet körülbelül 113,65 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Földszint: Világos, nagyvonalú elrendezés jellemzi a nappalit, amely zökkenőmentesen kapcsolódik az étkezőhöz és a konyhához. 2001-ben a földszintet körülbelül 29 m<sup>2</sup>-rel kibővítették, amely közvetlenül egy hangulatos erkélyre vezet. Innen csodálatos kilátás nyílik a mögötte elterülő kertre és a központi teraszra. Az ingatlan közepén egy hívogató, fedett terasz található, ideális grillezési lehetőséggel és bőséges hellyel az egész család számára. A parkosított kert rengeteg lehetőséget kínál a kreatív tereprendezési ötletre. A garázshoz vezető kocsifelhajtó a ház mellett található. A szintén 2001-ben épült fürdőszoba a földszinti folyosóról közelíthető meg. Emelet: Egy lépcső vezet két világos, csendes hálószobába és egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszobába. A jó arányú elrendezés meleg és hívogató légkört teremt, és számos kialakítási lehetőséget kínál hálószobák, irodák vagy gyerekszobák kialakítására. Állapot és korszerűsítések: Az ingatlan kiváló, karbantartott állapotban van. 2001-ben átfogó korszerűsítési munkálatokat végeztek, beleértve a fürdőszobák, ablakok és elektromos rendszerek felújítását, tetőablakok beépítését és a tető korszerűsítését. Az alagsort 2014-ben szigetelték. Ideális célcsoport: Tökéletesen alkalmas párok vagy kis családok számára. Érdeklí? Örömmel megmutatjuk Önnek ezt a családi házat egy személyes megtekintés során, és kérésre további részleteket adunk. Ragadja meg a lehetőséget, hogy személyesen is meggyozódjon arról a vonzó ingatlanról, és megtapasztalja annak előnyeit. Várjuk jelentkezését!



**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



**VP azonosító: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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