Oberhausen – Marienviertel

Grüner Wohntraum im Marienviertel – Wohlfühlkomfort in zentraler Lage

Número da propriedade: 25227495



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 113,65 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 421 m²

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Numa vista geral

Número da propriedade	25227495
Área	ca. 113,65 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1904
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento distrital**
Fonte de Energia	**Remoto**
Certificado Energético válido até	**16.10.2035**
Aquecimento	**Aquecimento urbano**

Certificado Energético	**Consumo energético final**
Procura final de energia	**139.70 kWh/m²a**
Classificação energética	**E**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1904**

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

O imóvel





Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Uma primeira impressão

Herzlich willkommen in Ihrer grünen Stadt-Oase!

Dieses unterkellerte Einfamilienhaus stammt aus dem Ursprungsbaujahr 1904 und steht auf einem ca. 421 m² großen Grundstück im zentral gelegenen Stadtteil Alt-Oberhausen. Erd- und Obergeschoss bieten ca. 113,65 m² 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 m² 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!

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25227495 - 46047 Oberhausen – Marienviertel

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Frank Wetzel

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com