Oberhausen – Alt-Oberhausen

Spazioso appartamento di 2-3 locali con loggia in posizione centrale e tranquilla a Oberhausen

Codice oggetto: 25227487



PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227487
Superficie netta	ca. 84 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1937

Prezzo d'acquisto	129.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

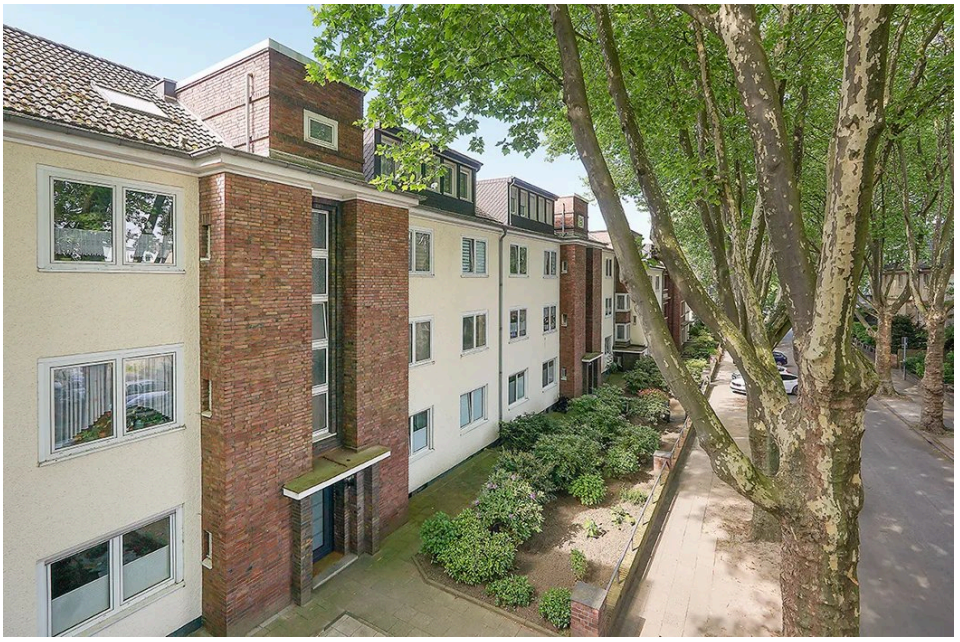
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	62 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà

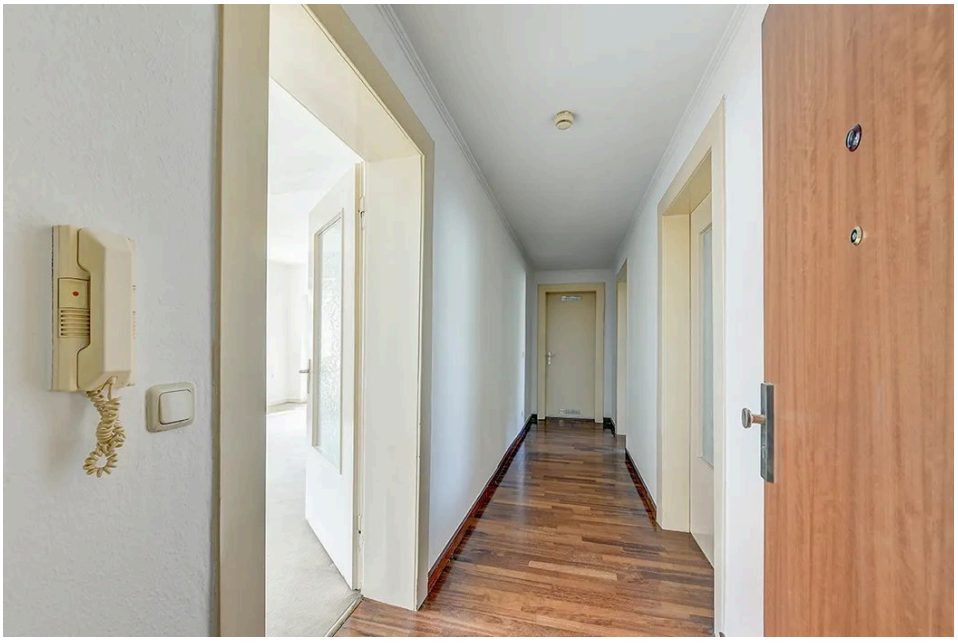




Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

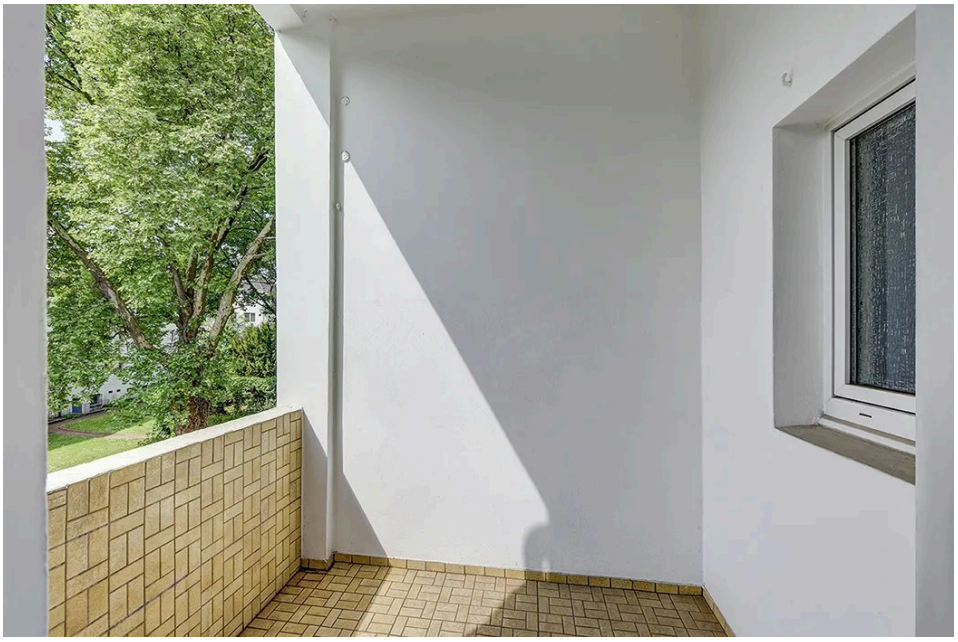
La proprietà





Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà

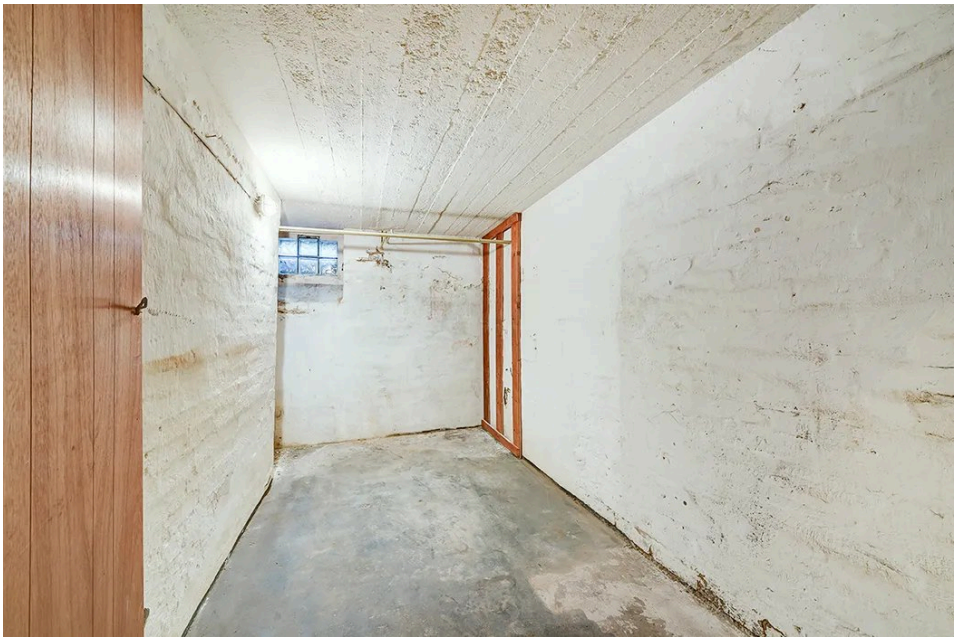




Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

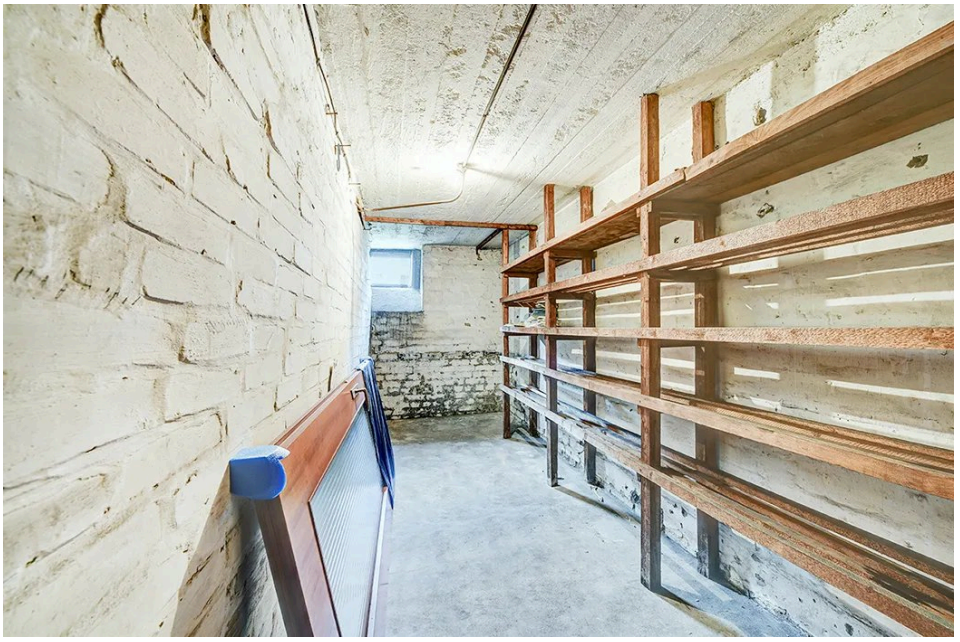
La proprietà





Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, parte di un tranquillo e armonioso complesso di cinque edifici. L'intero complesso è in ottime condizioni e viene regolarmente manutenzionato. Con circa 84 metri quadrati di superficie abitabile, l'appartamento offre una disposizione ben progettata e opzioni di utilizzo versatili: una cucina separata con dispensa adiacente, ideale per l'uso come ripostiglio o lavanderia; un lungo corridoio che collega tutte le stanze, offrendo ulteriore spazio di archiviazione; un soggiorno molto spazioso con loggia, attualmente composto da due stanze combinate – che possono essere facilmente divise in due stanze separate se lo si desidera; un'ampia camera da letto con ampio spazio per un guardaroba e altri effetti personali; e un luminoso bagno con finestra e vasca da bagno. L'appartamento è attualmente dotato di pavimenti in laminato e moquette e offre ampio potenziale di personalizzazione. Con una ristrutturazione, potrebbe essere trasformato in un vero gioiello, perfetto per proprietari o investitori. Sono inclusi anche due ripostigli nel seminterrato. Sono inoltre disponibili un deposito per biciclette comune e una lavanderia. Caratteristiche speciali: - Posizione tranquilla e centrale - Ampia loggia con vista sul verde - Disposizione flessibile degli spazi - Bagno con luce naturale, finestra e vasca da bagno - Due cantine private - Deposito biciclette e lavanderia in comune - Condominio ben tenuto - Teleriscaldamento - Da ristrutturare con grande potenziale Conclusione: Questo appartamento combina una posizione desiderabile con una costruzione solida e ampie possibilità di design. Che si tratti di una nuova casa per coppie, piccole famiglie o come buon investimento, una visita è altamente consigliata.

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Tutto sulla posizione

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Oberhausen, die durch ihre zentrale und dennoch angenehm zurückgezogene Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von einer durchdachten Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Auch das bekannte Einkaufszentrum Centro Oberhausen mit seinem umfangreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen A42 und A3 sind schnell zu erreichen. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der Nähe ermöglichen eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Städte des Ruhrgebiets.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls in Hülle und Fülle vorhanden. Ob Spaziergänge im Grünen, Sport im nahegelegenen Park, ein Besuch im Gasometer Oberhausen oder Kultur- und Freizeitaktivitäten rund um das CentrO – hier kommen alle Altersgruppen auf ihre Kosten. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com