Oberhausen – Barmingholten

# 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Balkon und günstigem Erbbauzins in Barmingholten

*Objektnummer: 26227549*




KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26227549 |
| Wohnfläche | ca. 89 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 04.09.2027 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 108 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie

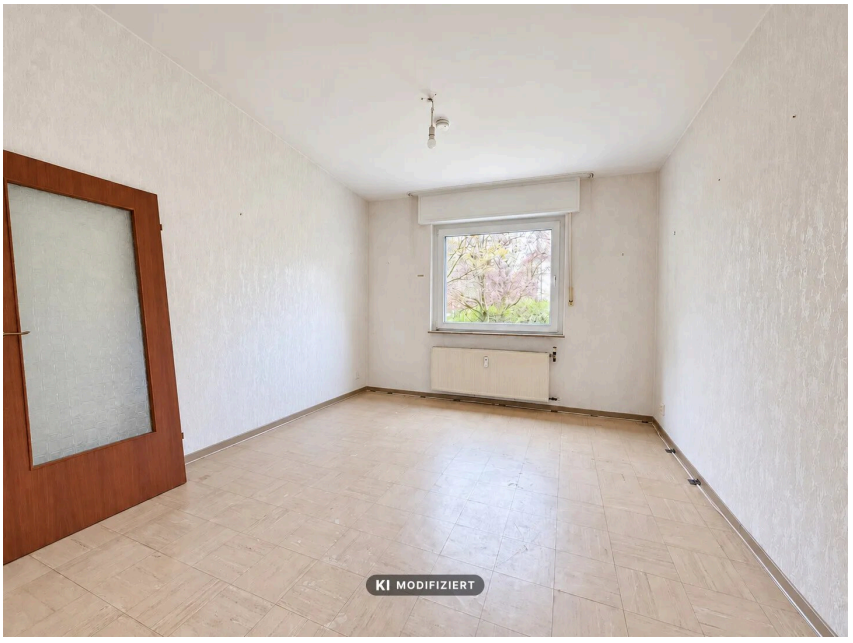





Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

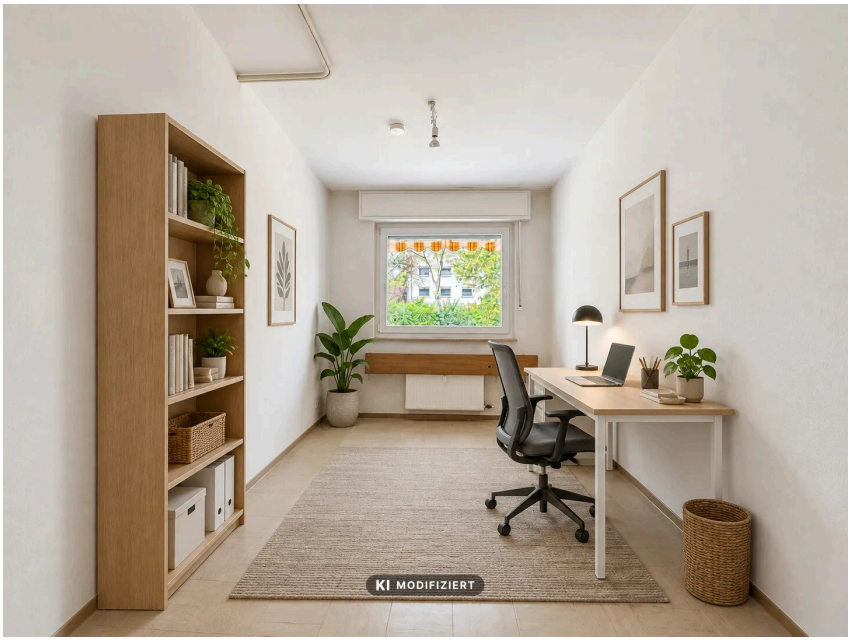
# Die Immobilie



Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie

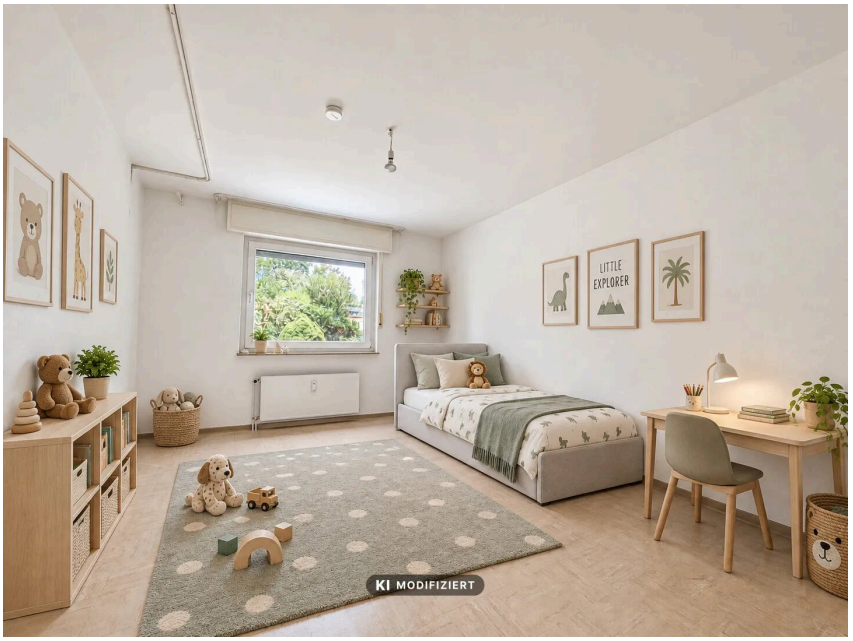





Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie

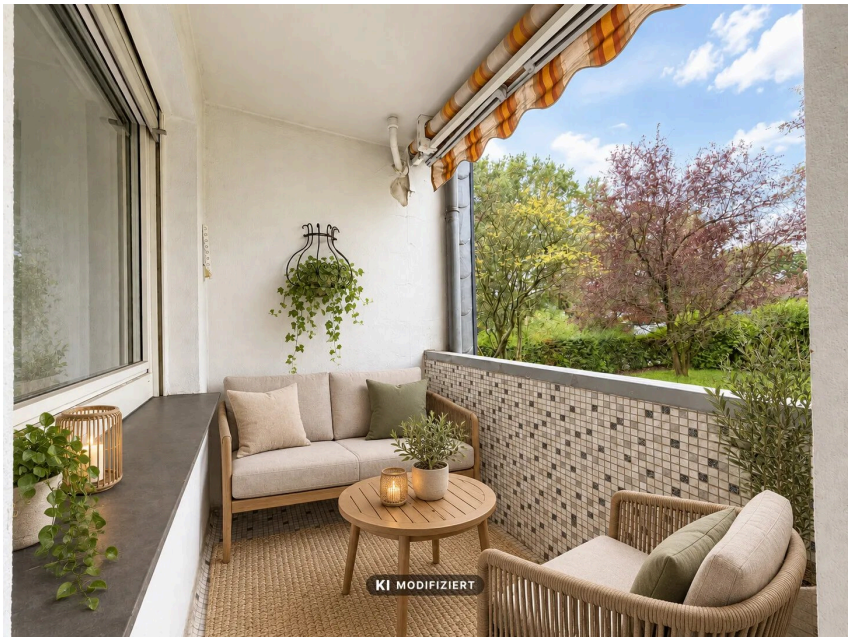




Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie

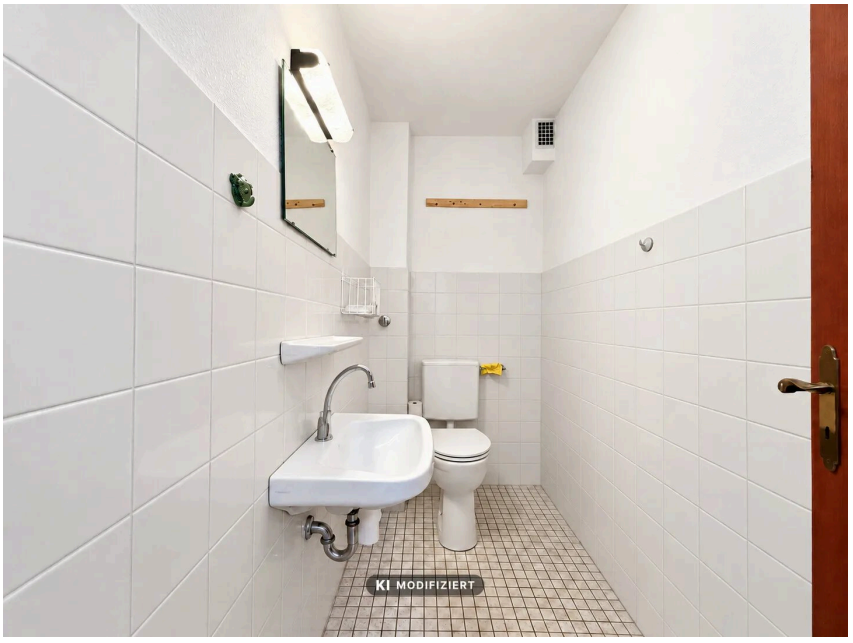


Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie

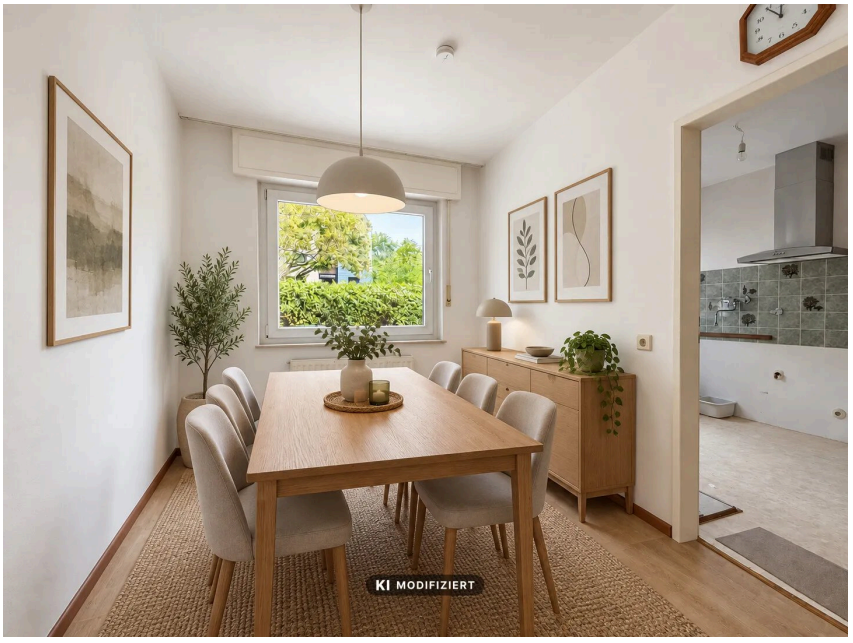


Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie



Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie

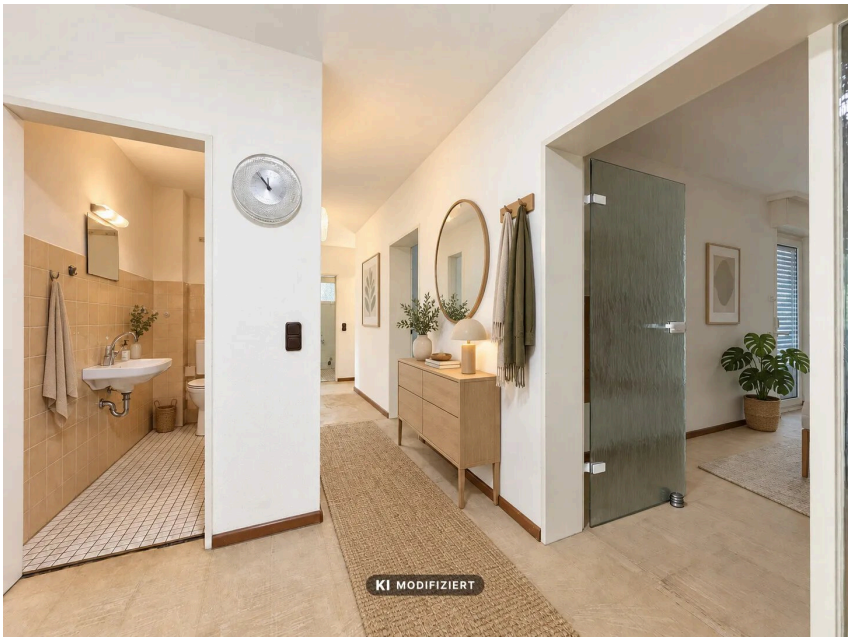





Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

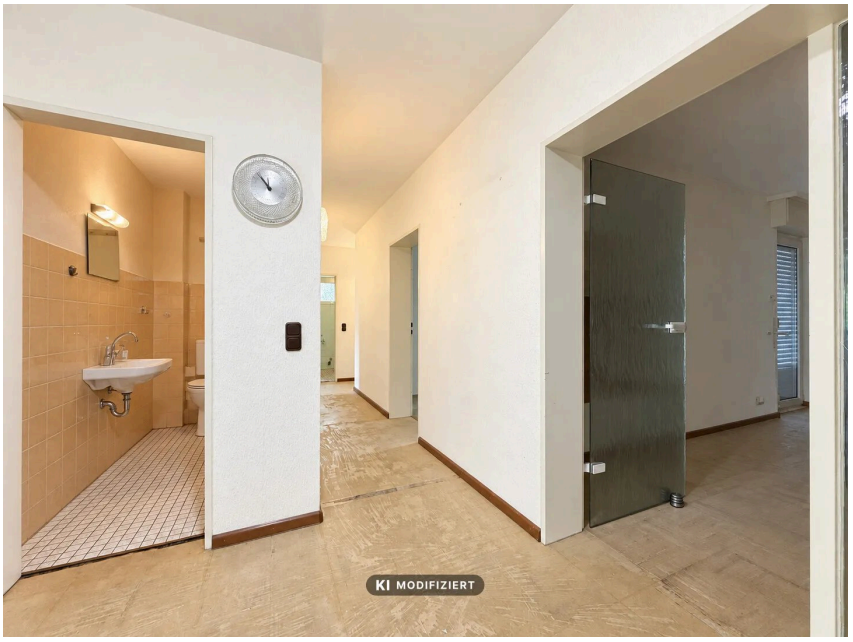
# Die Immobilie



Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Die Immobilie






Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1971 befindet sich in ruhiger Lage von Oberhausen-Barmingholten. Sie liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und bietet auf einer Wohnfläche von 89 m² viel Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Über den gepflegten Hauseingang gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich. Von hier aus erreichen Sie das gemütliche Esszimmer, das ausreichend Platz für eine Essgruppe bietet und zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Die gut geschnittene Küche schließt sich praktischerweise direkt an.

Das großzügige, helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lässt sich eine komfortable Wohnlandschaft einrichten – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Von dort aus gelangen Sie auf den kleinen, überdachten Balkon. Eine Sitzgruppe findet hier bequem Platz; zugleich genießen Sie geschützt vor Wind und Wetter den Blick in den gepflegten Garten. Ein praktisches Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Über eine weitere Diele erreichen Sie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Eine zusätzliche Diele mit praktischem Einbauschrank führt zum hellen, gut geschnittenen Kinderzimmer. Gegenüber befindet sich das geräumige Schlafzimmer. Das zentral gelegene Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Pkw-Stellplätze befinden sich vor dem Haus.

Die durchdachte Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit individuellem Gestaltungsspielraum.

Das Hausgeld beträgt monatlich 412€ und beinhaltet den Winterdienst, die Treppenhausreinigung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Gartenpflege sowie die günstigen Erbbauzinsen von 17,63€. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags beträgt noch 45 Jahre.

Die Rücklagen betragen monatlich 59,20€. und sind nicht im Hausgeld enthalten.

Bitte beachten Sie, das sich die Wohnung in einem modernisierungsbefürftigen Zustand befindet und die Bilder mit KI bearbeitet wurden!

Die Hausverwaltung ist Haus und Grund in Dinslaken.

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage. Der Sterkrader Wald, der Stadtwald und die Hühnerheide sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Auch das beliebte Ausflugsziel Mattlerbusch bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Im nahegelegenen Stadtteil Schmachtendorf finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleine Fachgeschäfte sowie Arztpraxen und Apotheken. Gastronomische Angebote und der Wochenmarkt ergänzen das attraktive Angebot vor Ort. Das Centro mit seinem vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangebot erreichen Sie ebenfalls in wenigen Autominuten.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung; öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Autobahnanschlüsse A2, A3, A59 und A516 liegen nur wenige Autominuten entfernt und gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26227549 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com