Oberhausen – Alt-Oberhausen

RESERVIERT! Mehrfamilienhaus mit viel Potenzial in zentraler Wohnlage

Número de propiedad: 25227469

PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 132,48 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 327 m²

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25227469
Superficie habitable	ca. 132,48 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	3
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	279.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 52 m²
Superficie alquilable	ca. 185 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	30.07.2028
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	260.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

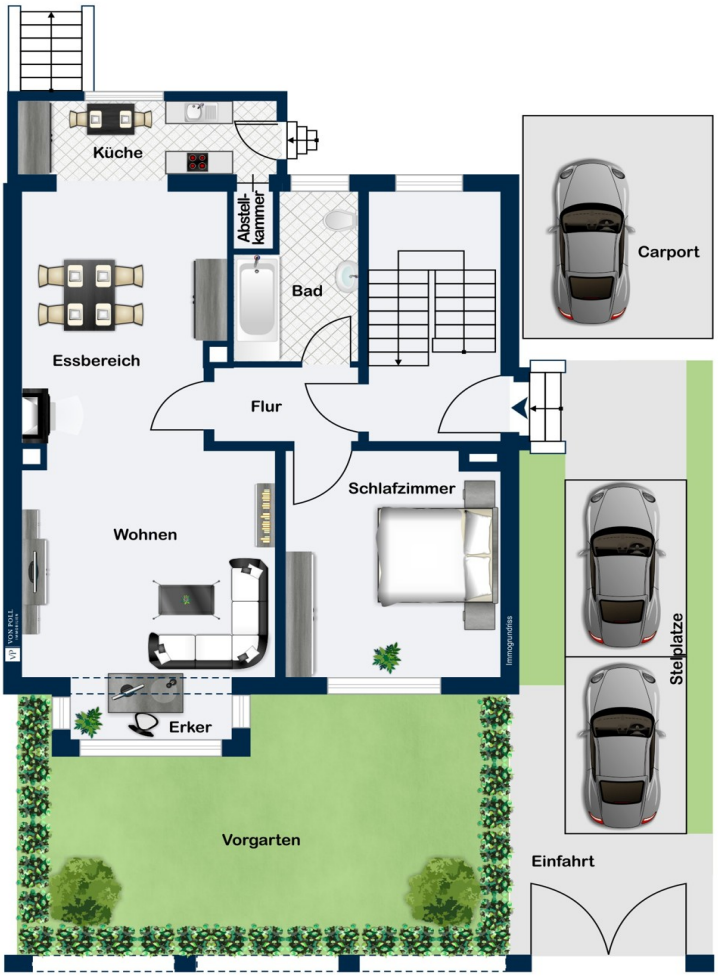
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

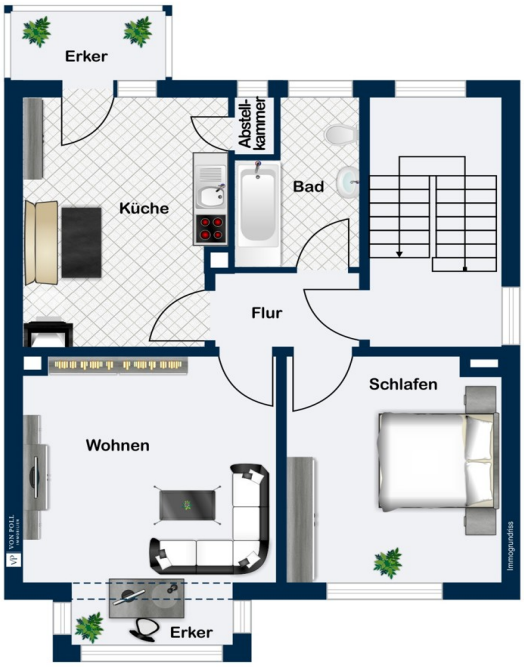
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1936, welches sich auf einem ca. 327 m² großen Grundstück befindet. Die Wohn- und Nutzfläche von etwa 185,28 m² verteilt sich auf zwei Wohneinheiten sowie eine zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss, die zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. **Wohnung 1** im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 70 m² und bietet ein gemütliches Schlafzimmer, einen geräumigen Wohn- und Essbereich sowie eine separate, kompakte Küche und ein Tageslichbad mit Badewanne. Die Terrasse und der pflegeleichte Garten sind den Mietern dieser Einheit zur privaten Nutzung vorbehalten und bieten angenehme Rückzugsorte im Freien. Ein Zugang zum Garten ist auch über den Keller möglich. **Wohnung 2**, im ersten Obergeschoss gelegen, umfasst ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein gut geschnittenes Tageslichtbad mit Wanne und eine geräumige Wohnküche. Diese Ebene überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die funktionale Ausstattung. Die zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss bietet auf etwa 53m² vielseitig nutzbare Fläche. Diese umfasst ein Badezimmer sowie zwei geräumige Räume, die derzeit vermietet sind. Die gesamte Immobilie wurde 1970 teilweise saniert und seitdem regelmäßig instandgehalten, um den gepflegten Zustand zu bewahren. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2025 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Keller, die zur Werterhaltung des Hauses beigetragen haben. **Ausstattung und Zustand:** Die Immobilie wird durch eine Fernwärmeheizung mit Wärme versorgt, die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bewerten und bietet eine solide Grundlage für potenzielle Anpassungen und individuelle Gestaltungen durch die neuen Eigentümer. **Vermietungszustand:** Aktuell sind sowohl die beiden Wohneinheiten als auch die Fläche im Dachgeschoss vollständig vermietet. Dies bietet eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger.

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Todo sobre la ubicación

In Alt-Oberhausen finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter lokale Geschäfte, Supermärkte und Wochenmärkte. Die Fußgängerzone liegt in unmittelbarer Nähe, lädt zum Bummeln und Verweilen ein und bietet eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und Boutiquen. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Theater Oberhausen und das Centro Oberhausen, eines der größten Einkaufs- und Freizeitcenter Europas, sind in der Nähe und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil ist von einer lebendigen Nachbarschaft geprägt, in der sich Familien, junge Paare und Senioren wohlfühlen. Es gibt mehrere Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die eine familienfreundliche Umgebung schaffen. Zudem sorgen Parks und Grünflächen für Erholungsmöglichkeiten im Freien. Insgesamt bietet Alt-Oberhausen eine attraktive Kombination aus urbanem Leben, kulturellem Angebot und einer freundlichen Gemeinschaft, was es zu einem beliebten Wohnort im Ruhrgebiet macht.

Número de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 260.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 de propiedad: 25227469 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com