

Oberhausen – Sterkrade

# RESERVIERT! Außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit 3 Terrassen und Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24227462



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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24227462               |
| Surface habitable      | ca. 102 m²             |
| Etage                  | 2                      |
| Pièces                 | 4                      |
| Chambres à coucher     | 3                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 2000                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 329.000 EUR                                                               |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon                                            |

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.08.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 99.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2000                                        |

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Maisonettewohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, die geschickt über zwei Etagen verteilt ist. Diese gepflegte Immobilie, erbaut im Jahr 2000, besticht durch ihre gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung, die jeder Familie oder einem Paar auf der Suche nach zusätzlichem Raum entgegenkommt. Diese Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die für den alltäglichen Komfort und die Privatsphäre aller Bewohner sorgen. Das modernisierte Hauptbadezimmer befindet sich auf der unteren Ebene und ist mit einer einladenden Wanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzt wird dies durch ein weiteres Tageslichtbad im Spitzboden, das mit einer Dusche versehen ist. Die Räume sind großzügig und gut geschnitten, sodass individuelle Gestaltungswünsche problemlos umgesetzt werden können. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die drei Außenbereiche: Zwei großzügige Terrassen, eine davon überdacht und bequem vom Wohnraum zugänglich und die andere von der Küche aus, bieten vielseitige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Die Terrasse im Spitzboden ermöglicht zudem einen Rückzugsort mit Weitblick. Ein besonderer Vorteil dieser drei Terrassen ist, dass diese individuell, je nach Sonnenstand genutzt werden können. Die hochwertige Einbauküche ist ein weiteres attraktives Merkmal dieser Wohnung, die durchdacht im Herzen des Wohnbereichs integriert ist. Zudem sorgt die Fußbodenheizung in den Wohnräumen für eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung. Besonderer Wert wurde auch auf Stauraumlösungen gelegt. Der Spitzboden ist mit optimal angepassten Einbauschränken ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bieten ohne die Wohnfläche zu beanspruchen. Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch gehört zur Wohnung dazu. Im Keller des Mehrfamilienhauses finden Sie zudem einen gemeinschaftlichen Waschkeller und einen eigenen Kellerraum. Die Maisonettewohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit dieser Immobilie erwerben Sie nicht nur ein hochwertiges Zuhause, sondern auch eine Wohnung, die durch ihre Lage in einer begehrten Wohngegend überzeugt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitanlagen machen diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um sich einen persönlichen Eindruck dieser reizvollen Maisonettewohnung zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung befindet sich in beliebter Wohnlage im Stadtteil Sterkrade. In nur wenigen Minuten sind das Sterkrader-Tor und die Innenstadt zu erreichen, die Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf bietet. Die Autobahnauffahrten A2, A3 und A 516 sind nur wenige Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten von der Immobilie.

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24227462 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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