



IMMOTHERAPEUTEN  
ZU HAUSE ERLEBEN!

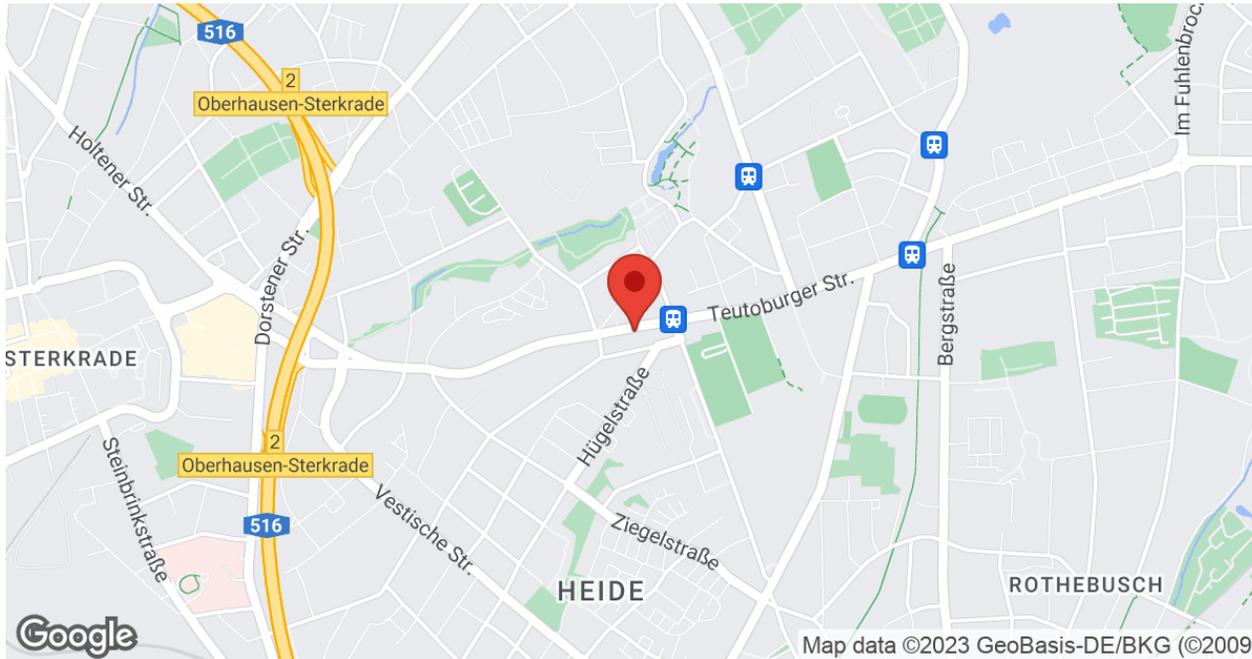
# Zentrale 2,5- Zimmer-Wohnung mit Balkon

Ihr neues Zuhause



## Zentrale 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Ihr neues Zuhause



Wohntyp:	Etagenwohnung
Größe:	2,5 Zimmer
Wohnfläche:	ca 60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	€ 125.000,-
Hausgeld:	€ 190,00,-
Baujahr:	1995
Objektzustand:	gepflegt
Heizung:	Gas
Kellerraum	✓
Balkon/ Loggia	✓

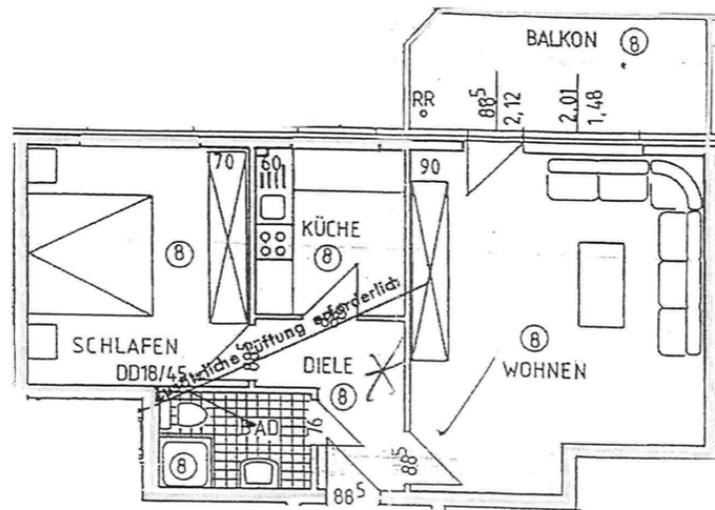
### Einzigartige Anbindungen

Die sehr geräumige Etagenwohnung liegt im Oberhausener Stadtteil Osterfeld, in unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Stationen des öffentlichen Personen- und Nahverkehrs. Das beliebte Einkaufszentrum Centro erreichen Sie in weniger als 15 Minuten mit dem Auto, darüber hinaus sind die Autobahnen A2, A3 und A42 nur wenige Kilometer entfernt.

### Aufteilung

Im 2. Obergeschoss des Hauses gelangen Sie vom Flur in alle weiteren vorhandenen Zimmer. Dabei handelt es sich um das großzügige Wohnzimmer mit Balkon (Südausrichtung), die Küche, das Schlaf- und Badezimmer mit Dusche und WC.

Zusätzlich zur Wohnung haben Sie die Möglichkeit eine Waschmaschine im gemeinsamen Waschkeller anzuschließen, einen vorhanden Fahrradkeller und darüber hinaus einen weiteren, separaten Kellerraum zur individuellen Nutzung.



## Zentrale 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Ihr neues Zuhause



### Achtung Kapitalanleger!

Da das Objekt seit mehreren Jahren durchgehend an den gleichen Mieter vermietet wird, ist diese Wohnung ideal für Kapitalanleger geeignet. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 395,00€ kalt zzgl. Nebenkosten in Höhe von 120,00€. Neben den üblichen Betriebskosten, wie Müllentsorgung, Wasserversorgung, Versicherung und Co. sind in dem Hausgeld bereits auch die Kosten für Instandhaltungsrücklagen miteinberechnet. Monatlich werden hier 190,00€ fällig.

Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung vor Ort.

Wohnzimmer mit Balkon

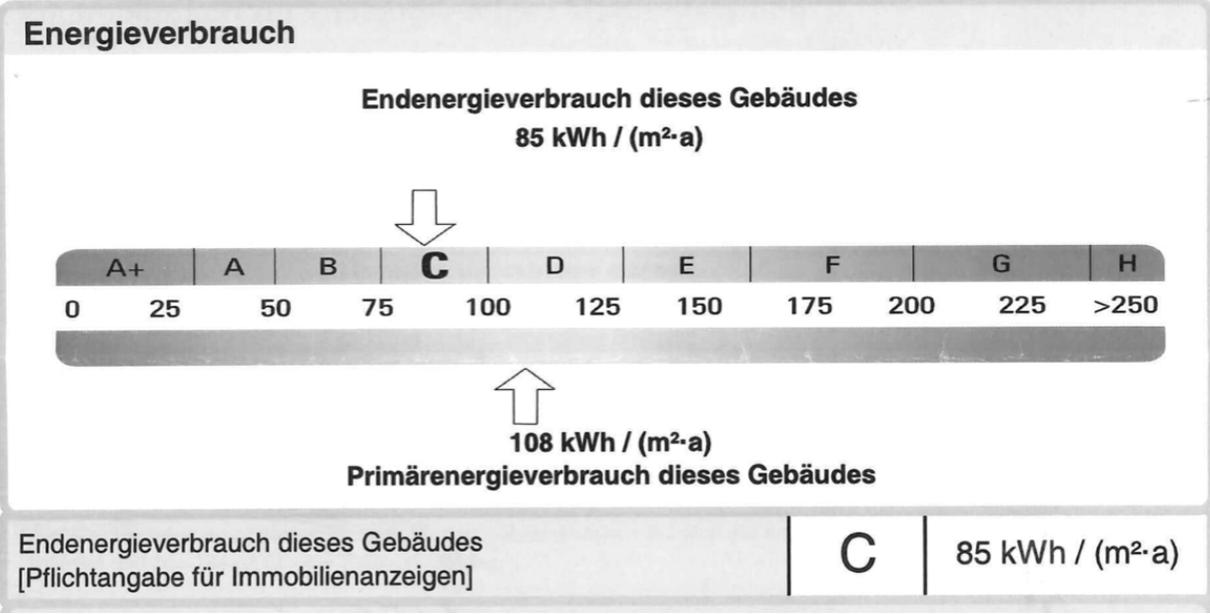
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2018-002302929

2



Energieausweis (Verbrauchsausweis)





**Zentrale 2,5-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon**  
Ihr neues Zuhause

**ImmoTherapeuten GmbH**

Marco Bakenecker

Telefon. 0234 / 46298810

Mail. info@immoTherapeuten.de

📍 Springorumallee 10, 44795 Bochum

---

**Provisionspassus**

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Provision richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 inkraftgetretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklerprovision. Hiernach wird die Provision regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3,00 % inklusive Mehrwertsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

---

**IMMOTHERAPEUTEN**  
... Z U H A U S E E R L E B E N !