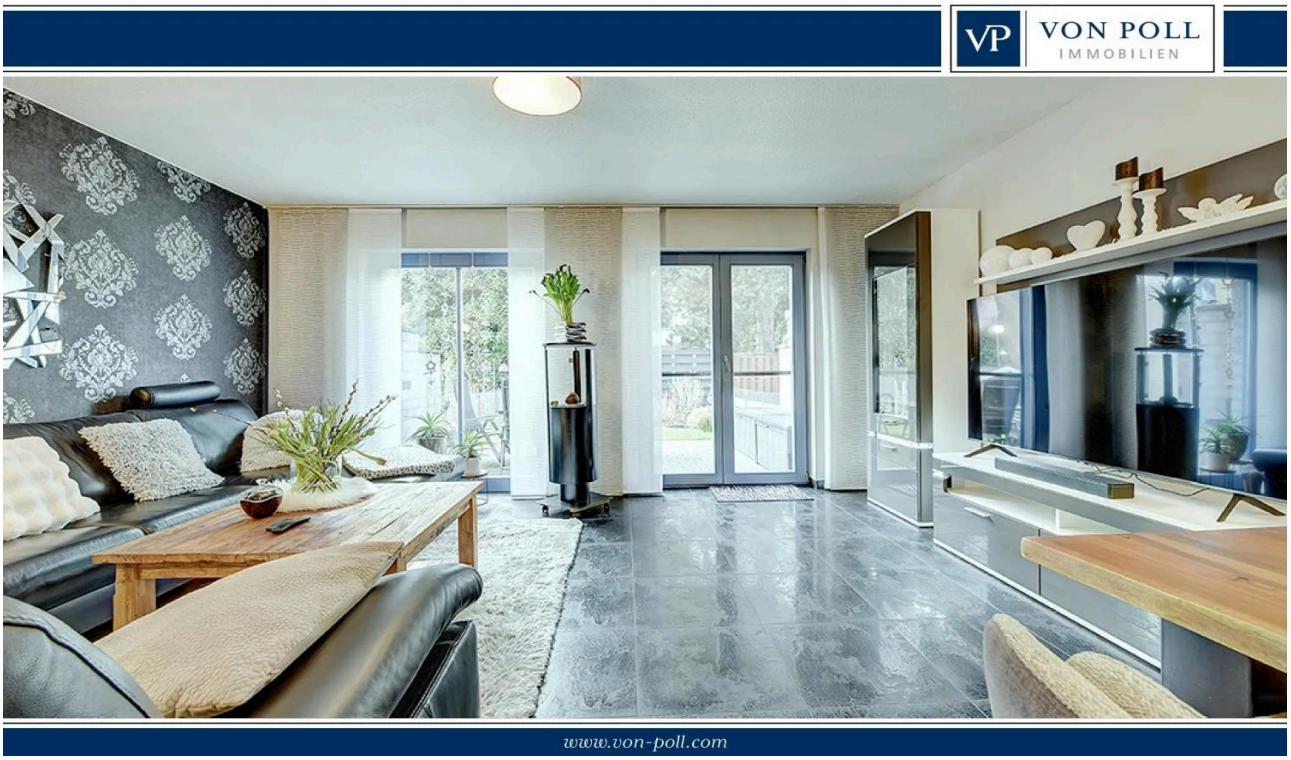
Oberhausen – Buschhausen

Modernes Reihenmittelhaus in bester Lage mit 2 Stellplätzen, einer für Wohnmobile geeignet

Objektnummer: 26227551



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 158 m²

Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26227551
Wohnfläche	ca. 121 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	80.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

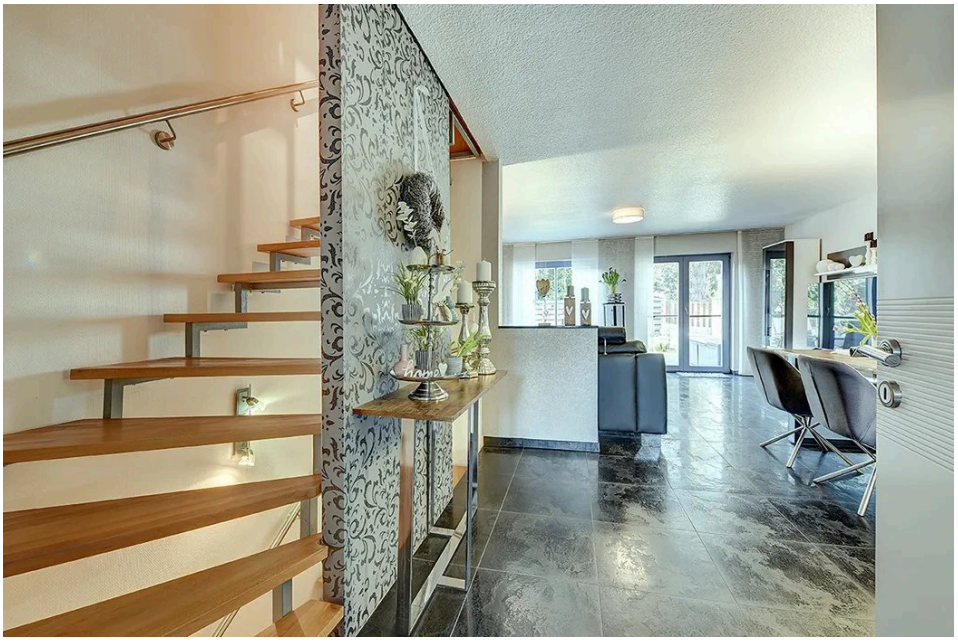




Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

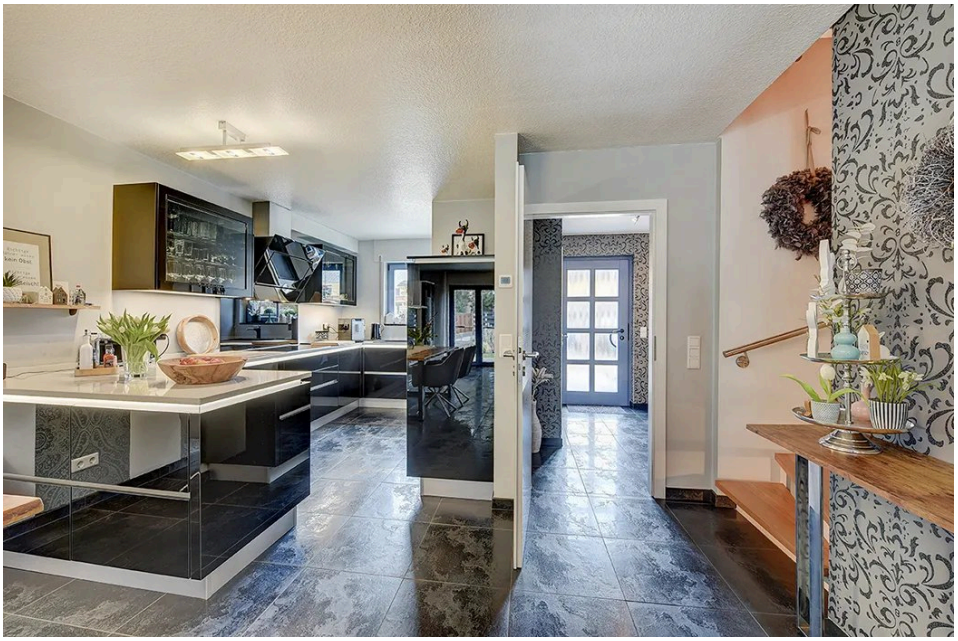




Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

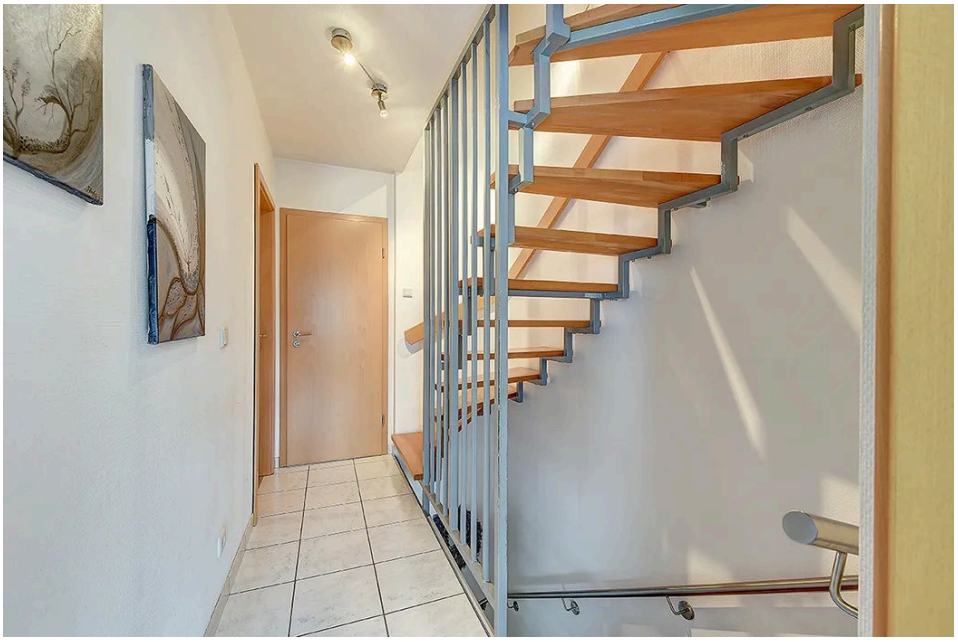
Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

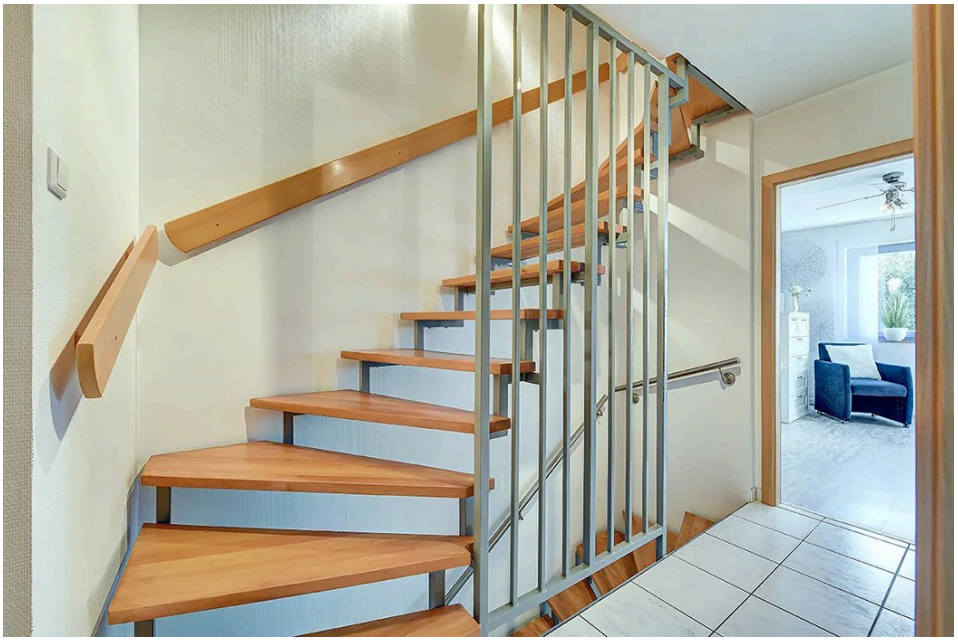
Die Immobilie

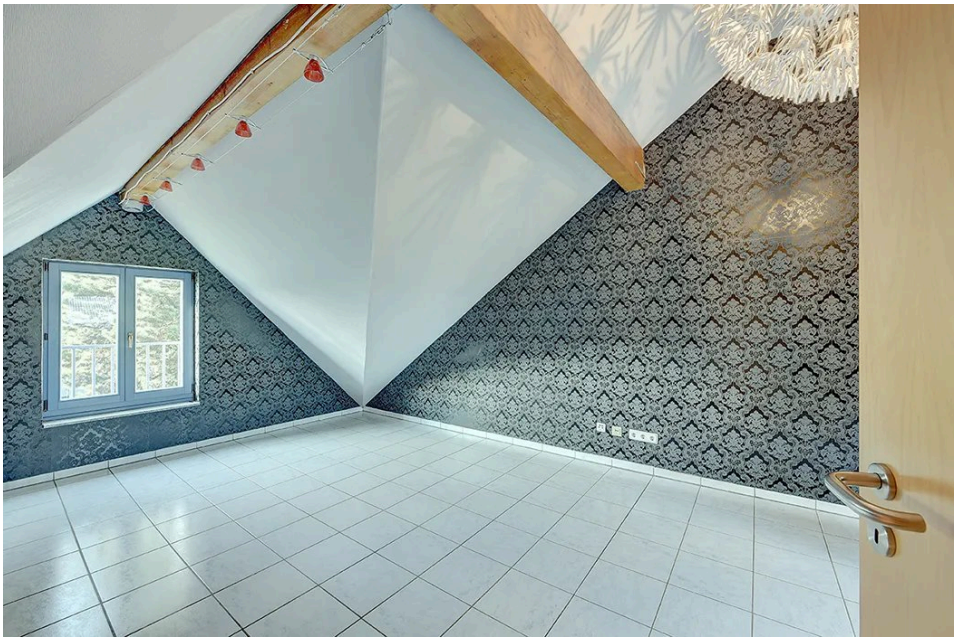




Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine beliebte, familienfreundliche Wohnlage. Die im Jahr 1999 errichtete Immobilie bietet rund 121 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem ca. 144 m² großen Grundstück. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich das Haus ideal für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe sowie weitere Möbel bietet. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender, moderner Küche. Die harmonische Verbindung der einzelnen Bereiche schafft ein angenehmes Wohnambiente und bietet viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Großzügige, bodentiefe Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den kleinen, liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Schlafzimmer bietet zudem die Möglichkeit, bei Bedarf in zwei separate Räume aufgeteilt zu werden. Das Tageslichtbad ist komfortabel mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet.

Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Da dieser Bereich als Nutzfläche ausgewiesen ist, eignet er sich beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich. Ein weiteres Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Für angenehme Temperaturen sorgt die Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert. Zusätzlichen Stauraum bietet der vollständig unterkellerte Bereich mit einem großzügigen, gepflegten Waschkeller sowie einem weiteren geräumigen Kellerraum, der sich vielseitig nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight sind die beiden vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten. Der großzügige Stellplatz direkt vor dem Haus bietet ausreichend Platz für ein Wohnmobil und stellt damit einen besonderen Vorteil für Camping- und Reisemobilfreunde dar. Ein zusätzlicher Carport auf dem Gemeinschaftsgrundstück ergänzt das Angebot und

schafft weitere komfortable Parkmöglichkeiten.

Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung, die hellen Wohnbereiche, zusätzliche Nutzflächen und die angenehme Wohnlage. Besonders der großzügige, für ein Wohnmobil geeignete Stellplatz macht die Immobilie zu einem interessanten Angebot für alle, die neben einem schönen Zuhause auch Wert auf flexible Parkmöglichkeiten legen.

Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Oberhausen-Buschhausen liegt im Westen der Stadt und zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag bequem gestalten. Die Autobahnen in Richtung Duisburg, Düsseldorf und Essen sind schnell erreichbar, was eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Zudem ist das beliebte Centro Oberhausen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten nicht weit entfernt.

Die gute Verkehrsanbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Gebiete. Buschhausen bietet eine freundliche Nachbarschaft, grüne Freiräume und eine familienfreundliche Atmosphäre – ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

Objektnummer: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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: 26227551 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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