

Oberhausen – Buschhausen

# 4-Familienhaus in hervorragendem Zustand, mit Doppelgarage und Stellplätzen - Einziehen oder investieren!

Property ID: 24227455



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

**PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225,2 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 550 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## At a glance

Property ID	24227455	Purchase Price	429.000 EUR
Living Space	ca. 225,2 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1926	Modernisation / Refurbishment	2019
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 225 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	327.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property



Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property



Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property



Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property





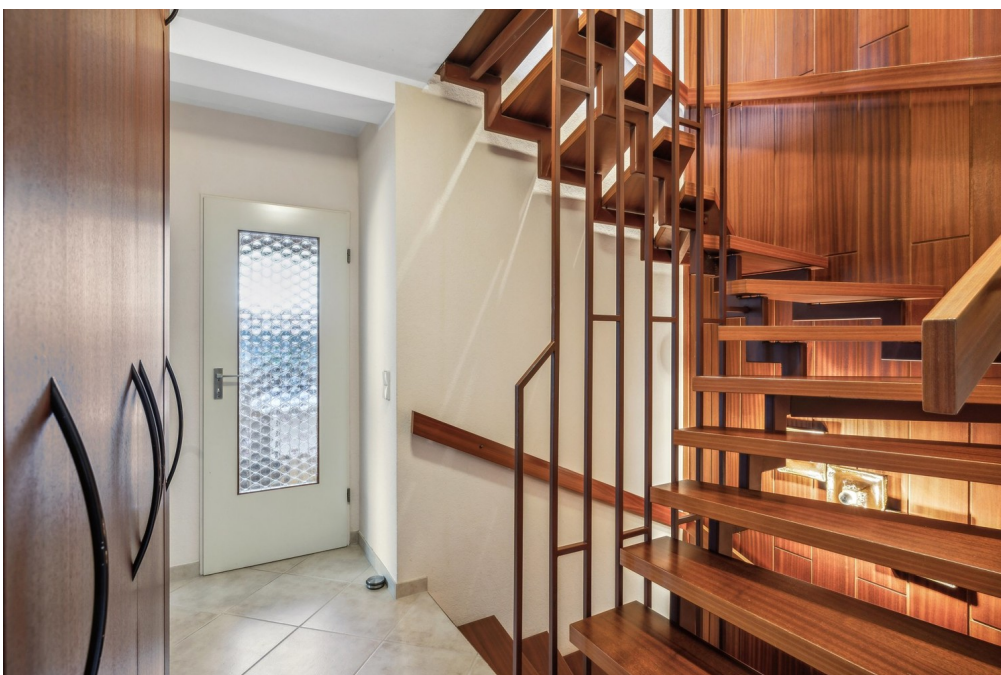
Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property



Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property



Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property



Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## The property

## Mietaufstellung: Pestalozzistr. 16, 46149 Oberhausen

Einheit	Mietdauer	m <sup>2</sup>	Kaltmiete ist	m <sup>2</sup> Preis ist	Kaltmiete soll	m <sup>2</sup> Preis soll	NK - Kalt	NK - Warm
Anbau - Masionettewohnung	01.01.80	84,2	715,70 €	8,50 €	715,70 €	8,50 €	121,94 €	93,26 €
Wohnung EG	15.08.21	48,23	345,00 €	7,15 €	361,73 €	7,50 €	91,93 €	56,17 €
Wohnung 1.OG	01.09.24	48,23	345,00 €	7,15 €	361,73 €	7,50 €	91,93 €	56,17 €
Wohnung DG	01.09.24	44,64	335,00 €	7,50 €	334,80 €	7,50 €	36,87 €	45,57 €
Doppelgarage	xxx	xxx	80,00 €	- €	80,00 €	xxx	- €	- €
Stellplatz 1	xxx	xxx	Leerstand	- €	40,00 €	xxx	- €	- €
Stellplatz 2	xxx	xxx	Leerstand	- €	40,00 €	xxx	- €	- €
			<b>1.820,70 €</b>		<b>1.933,96 €</b>		<b>342,67 €</b>	<b>251,17 €</b>

\* NK - Kalt beinhaltet: Grundsteuer, Müllgebühren, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Niederschlagswasser, Gebäude-Feuer-Versicherung, Haftpflichtversicherung, Allgmeinstrom und der Schornsteinfe

\*\* NK - Warm beinhaltet: Heizkosten

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## A first impression

Das top gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1926 auf einem ca. 550m<sup>2</sup> großen Grundstück in guter und ruhiger Wohnlage im Stadtteil Buschhausen, nahe Grafenbusch erbaut. Von 4 Wohneinheiten sind aktuell 2 vermietet. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 umfangreich saniert und modernisiert. Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss im Vorderhaus: - 2 Zimmer - Schlafzimmer - Offene Wohnküche - Badezimmer mit einer Badewanne Obergeschoss im Vorderhaus: - 2 Zimmer - Schlafzimmer - Offene Wohnküche - Badezimmer mit einer Badewanne Dachgeschoss im Vorderhaus: - 2 Zimmer - Schlafzimmer - Wohnzimmer - Küche - Badezimmer mit einer Dusche Erdgeschoss + Obergeschoss im Anbau: - 3 Zimmer - Wohn- Essbereich - Schlafzimmer - Büro / Kinderzimmer - Küche - Gäste-WC - Badezimmer mit einer Dusche und Badewanne Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haupthaus, sowie der Anbau sind separat vollständig unterkellert. Zu dem Haus gehören 2 Stellplätze und eine Doppelgarage. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: - 1978 wurden alle Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht - 1978 Klinkerfassade - 1978 Heizungsanlage - 1978 bis 1999 Zu- und Abwasserleitungen und Anschlüsse im Haupthaus - 1978 bis 1999 Teile der Hauselektrik - 1978 bis 1999 Bäder im Haupthaus - 2001 Küche im Anbau - 2019 Sanierung des Daches - 2021 Renovierung / Sanierung der Wohnung im Dachgeschoss inkl. Böden, Fenster und Badezimmer Wenn Sie auf der Suche nach einer lohnenden Investition sind, haben Sie hier die Gelegenheit, ein solides Mehrfamilienhaus mit sehr viel Potenzial, gepflegten und modernisierten Wohneinheiten mit sehr guter Ausstattungsqualität zu erwerben. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren und Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Buschhausen in Oberhausen. Diese Lage zeichnet sich durch eine entspannte und familienfreundliche Umgebung aus. Die Straßen in der Nachbarschaft sind überwiegend Nebenstraßen mit wenig Verkehr, was zu einer ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und kleine Einzelhandelsgeschäfte. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht. Buschhausen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung ermöglichen eine bequeme Verbindung zu anderen Teilen der Stadt. Auch die Autobahnanbindung ist günstig, da die A3 und die A42 in wenigen Minuten erreichbar sind. Diese Autobahnen bieten schnelle Verbindungen ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Düsseldorf und Köln. Für Freizeit und Erholung bietet der Stadtteil ebenfalls einiges: In der Umgebung befinden sich Grünflächen und Parks, die sich für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten eignen. Zudem ist das bekannte Einkaufszentrum CentrO in Oberhausen nicht weit entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Shopping und Unterhaltung. Insgesamt handelt es sich bei der Lage der Immobilie in Buschhausen um eine attraktive Wohngegend, die durch ihre Ruhe, gute Anbindung und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten besticht.

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 327.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. 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.

Property ID: 24227455 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)