

Oberhausen – Buschhausen

Bester Wohnkomfort in familienfreundlicher Siedlung

Property ID: 25227468



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,07 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 145 m²

Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

At a glance

Property ID	25227468	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 125,07 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2001		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	83.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

The property



Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

A first impression

Diese ansprechende Immobilie befindet sich in bevorzugter, familienfreundlicher Wohnlage und bietet komfortables Wohnen auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 125,07 m². Das Reihenmittelhaus, das 2001 erbaut und modernisiert wurde, befindet sich auf einem ca. 145 m² großen Grundstück. Mit seinen insgesamt vier bis fünf Zimmern, darunter zwei bis drei Schlafzimmer, eignet es sich ideal für Paare oder Familien. Der gepflegte Eingangsbereich im Erdgeschoss besticht durch ein neues Gäste-WC und funktionale Einbauschränke. Die gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, geht nahtlos in den großzügigen Essbereich mit Zugang zum Wohnbereich über. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und führen auf die einladende Terrasse mit Pergola, die sich optimal für gesellige Sommerabende eignet. An die Terrasse schließt sich ein kleiner, pflegeleichter Garten an, der zusätzlichen Freiraum bietet. Über eine klassische Holztreppe gelangt man ins 1. Obergeschoss, wo sich das 2023 modernisierte Tageslichtbad befindet. Es ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und verleiht dem Raum eine zeitgemäße Optik. Ein gemütliches Schlafzimmer und ein geräumiges Zimmer, das sich bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilen lässt, befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Das ausgebautе Dachgeschoss überzeugt mit einer wohnlich gestalteten Nutzfläche von ca. 36,5 m². Ausgestattet mit funktionalen Einbauschränken bietet es reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die modernisierte Heizungsanlage aus dem Jahr 2020 ist intelligent in einer Kammer im Dachgeschoss untergebracht. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem praktischen Waschraum einen großen Hobbyraum, der für verschiedenste Aktivitäten genutzt werden kann. Für Fahrzeuge stehen ein Carport auf dem Gemeinschaftsgrundstück sowie ein großzügiger Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung, der ausreichend Platz auch für ein Wohnmobil bietet. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden, die dem Haus eine ansprechende Optik und angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Technik und Ausstattung der Immobilie entsprechen einem gehobenen Standard, was sowohl in der Auswahl der Materialien als auch in der Ausführung der Modernisierungsarbeiten ersichtlich ist. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen, die den Alltag erleichtern. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, gepflegtem Äußeren und großzügigen Freiräumen macht dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Wahl für Käufer, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Eine Besichtigung lohnt sich – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Termin, um dieses einladende Objekt genauer kennenzulernen.

Property ID: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

Property ID: 25227468 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com