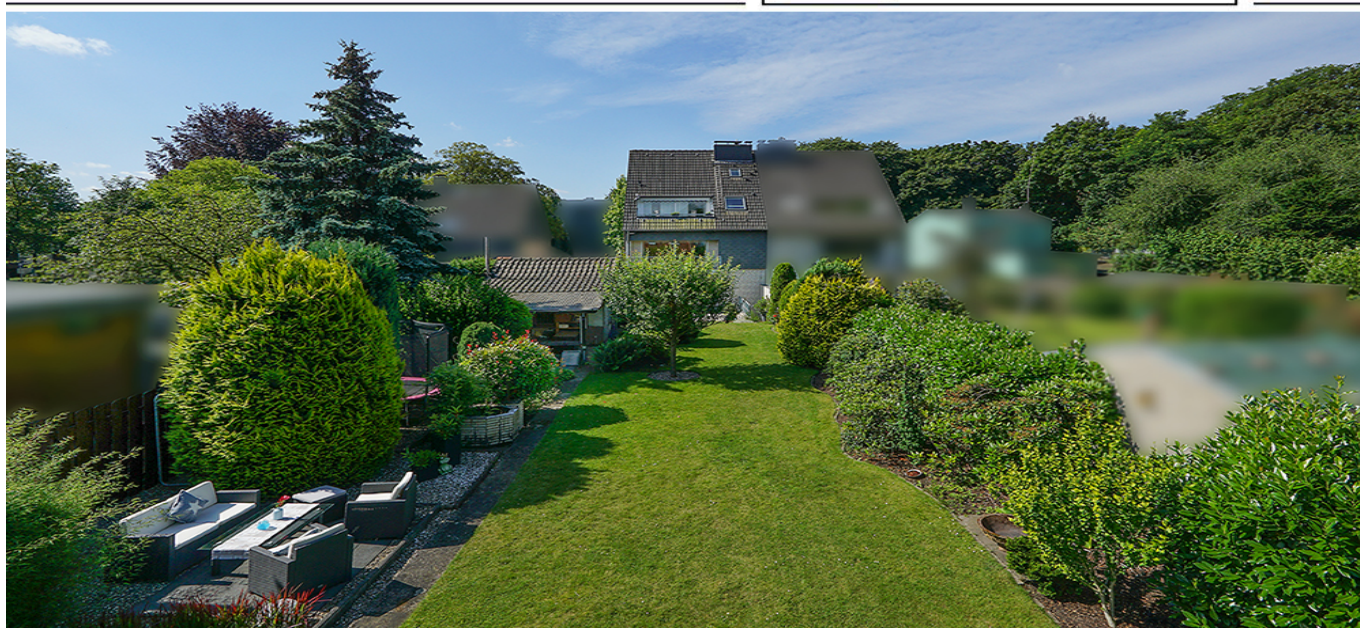


Oberhausen – Alstaden

# Viel Platz für die ganze Familie! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Garage

CODE DU BIEN: 24227447



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

PRIX D'ACHAT: 589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

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

CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24227447
Surface habitable	ca. 174 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	589.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.06.2034	Consommation finale d'énergie	65.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## Une première impression

Auf einem ca. 780m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung auf ca. 174m<sup>2</sup> Wohnfläche in schöner Wohnlage von Oberhausen Alstaden. Die zwei Wohneinheiten sind durch ein Treppenhaus und zwei eigene Eingänge voneinander separiert. Durch den gepflegten Eingangsbereich, erreichen Sie die Wohnräume im Erdgeschoss. Hier finden Sie neben der großen Küche eine einladende Diele, ein zeitgemäß gestaltetes Badezimmer inkl. Dusche sowie den übergroßen Wohn- und Essbereich, welcher einen herrlichen Blick über die Terrasse auf den liebevoll angelegten Garten bietet. Über die Steintreppe im Flur gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier finden Sie ein Kinderzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank, ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie das Schlafzimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss umfasst ca. 50,69m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist wie folgt aufgeteilt: Ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche und eine separate KÜcheneinheit bilden im Dachgeschoss eine gemütliche und gut aufgeteilte Einheit. Eine Wendeltreppe in der Diele führt zum Spitzboden, hier befindet sich ein übergroßer Raum, welchen Sie individuell nutzen können. Das Haus ist vollständig unterkellert. Der überaus gepflegte Keller verfügt neben zwei abschließbaren Kellerräumen über einen Heizungsraum, einen Waschraum und dem attraktiven und geräumigen Hobbyraum, welcher auch vom Garten her begehbar ist. Das ca. 780m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen herrlichen Blick in die Natur. Der geschmackvoll angelegte Garten umfasst neben den Rasenflächen eine Vielfalt an Blühsträuchern und einen alten Baumbestand. Diverse Terrassenflächen bieten Ihnen zu jedem Sonnenstand den passenden Platz für Ihren Liegestuhl oder Ihr Barbecue mit der ganzen Familie. Ein übergroßes Gartenhaus befindet sich mittig vom Grundstück und bietet ausreichend Platz für Utensilien, Fahrräder und Gartengeräte. Zu der Immobilie gehört eine Garage. Einen KFZ-Stellplatz finden Sie vor der Garage und weitere Stellmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. In den Jahren 2012 bis 2020 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Einzelheiten hierzu erhalten Sie im Exposé. Insgesamt bietet dieses Haus mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem großen Grundstück und der einmaligen Lage eine attraktive und nachhaltige Investitionsmöglichkeit!



**CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden**

## Tout sur l'emplacement

Zentral im Oberhausener Stadtteil Alstaden-Ost gelegen. Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf, sind ebenso gut erreichbar wie Ärzte, Apotheken und Banken. Der beliebte Ruhrtalradweg ist mit dem Rad in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung könnte hier nicht besser sein, die Autobahnauffahrten A3, A40 und A42 sind in nur wenigen Minuten mobil erreichbar. Bushaltestellen sind fußläufig schnell zu erreichen. Parkmöglichkeiten befinden sich wenige Meter vom Haus entfernt. Lebensmittelgeschäfte befinden sich ca. 800m von der Immobilie entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Apotheken bietet das Bero Center. Das populäre Centro und die Vielzahl der umliegenden Attraktionen wie das Sealife und der Kaisergarten bieten ein erlebnisreiches Kultur- und Freizeitprogramm für alle Altersklassen. Der Duisburger Innenhafen ist ebenfalls schnell erreichbar.

CODE DU BIEN: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist B. **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: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

## 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)