

Oberhausen – Alstaden

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

???????? ??????????: 24227447



www.von-poll.com

???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 174 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 780 m²

???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227447	????? ???????	589.000 EUR
????????????	ca. 174 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ???????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1981	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
?????????????	18.06.2034	???????	65.20 kWh/m ² a
??????????????????		??????????????	
???????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	B
		??????????????	
		??????????????	

???????? ?????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ????????



???????? ??: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ????????



???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ?????????



???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ?????????



???????? ?????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ????????



???????? ?????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ????????



???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ?????????



???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ?????????



???????? ?????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ????????



????????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ?????????



???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?? ?????????



???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

??? ?????? ???????????

Auf einem ca. 780m² großen Grundstück präsentiert sich dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung auf ca. 174m² 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. 50,69m² Wohnfläche und ist wie folgt aufgeteilt: Ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche und eine separate Kucheneinheit 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. 780m² 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!

???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 65.20 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24227447 - 46049 Oberhausen – Alstaden

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com