Oberhausen – Buschhausen

Idyllisches Wohnen mit freundlicher Nachbarschaft

Número de propiedad: 25227489

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m^2 • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m^2

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25227489
Superficie habitable	ca. 119 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	459.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	02.03.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	60.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

La propiedad

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Una primera impresión

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer begehrten, familienfreundlichen Wohnlage und bietet komfortables Wohnen auf etwa 119 m² Wohn- und Nutzfläche. Das im Jahr 1999 erbaute Reihenmittelhaus steht auf einem ca. 174 m² großen Grundstück und ist mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ideal für Paare oder Familien geeignet.

Der gepflegte Eingangsbereich im Erdgeschoss besticht durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der über Schiebetüren erreichbar ist. Die gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, geht nahtlos in den großzügigen Essbereich über, der sich offen zum Wohnbereich hin anschließt. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht ins Haus und führen auf die einladende Terrasse. Direkt an die Terrasse grenzt ein kleiner, pflegeleichter Garten, der zusätzlichen Freiraum und Erholung bietet.

Über eine klassische Holztreppe gelangen Sie ins erste Obergeschoss, wo sich das im Jahr 2020 modernisierte Tageslichtbad befindet. Es ist mit einer zeitgemäßen, bodentiefen Dusche ausgestattet und verleiht dem Raum eine moderne Optik. Außerdem befinden sich auf dieser Etage ein gemütliches Schlafzimmer, das sich bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilen lässt, sowie ein geräumiges Ankleidezimmer, welches auch als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Der Einbauschrank kann vom Käufer übernommen werden.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit etwa 29 m² wohnlich gestalteter Nutzfläche und einem separaten, sehr modernen Bad mit Badewanne vielfältige Möglichkeiten. Die Heizungsanlage aus dem Jahr 1999 ist versteckt im Badezimmer integriert.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport auf dem Gemeinschaftsgrundstück sowie ein großzügiger Stellplatz direkt vor dem Haus bereit. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Fliesen- und Vinylböden, die dem Haus eine ansprechende Optik verleihen.

Neben der durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung überzeugt diese Immobilie auch durch ihre Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag. Die Kombination aus modernem Komfort, gepflegtem Erscheinungsbild und großzügigen Freiräumen macht dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Wahl für alle, die auf der

Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 60.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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.

Número de propiedad: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com