

Oberhausen – Alsfeld

## Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen in grüner Wohnlage von Alsfeld

*Objektnummer: 25227503*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25227503	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Ausstattung	Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



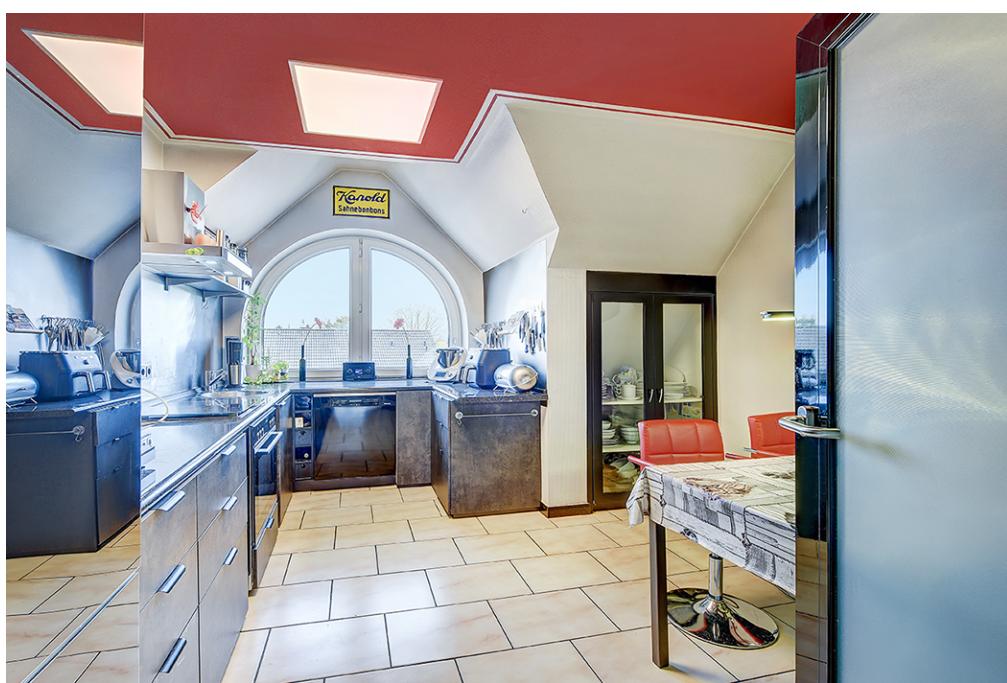
Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld**

## Ein erster Eindruck

- Lichtdurchflutete Maisonettewohnung in ruhiger Lage von Oberhausen-Alsfeld -

Architektonisch durchdacht und modern präsentiert sich diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten, repräsentativen 8-Familienhaus. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage von Oberhausen-Alsfeld und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen – ideal für Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle, geräumige Diele mit Fenster, die viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Hier befindet sich auch das praktische Gäste-WC.

Die Küche ist optimal geschnitten und bietet ausreichend Raum für einen gemütlichen Essbereich, perfekt für gemeinsame Mahlzeiten. die Küche kann nach Absprache vom Käufer übernommen werden. Angrenzend liegt der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seinem offenen Charakter und seiner Helligkeit das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie auf den großen Balkon, der mit einer herrlichen Aussicht zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Über eine Treppe im Wohnbereich erreichen Sie den Spitzboden, der die zweite Wohnebene bildet. Ein kleiner Flur führt Sie hier in das komfortable Badezimmer mit Wanne und zusätzlicher Dusche. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein gut geschnittenes Kinderzimmer (auch ideal als Büro oder Hobbyraum) sowie das großzügige Schlafzimmer.

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

die Eigentumswohnung ist nach Absprache bezugsfrei, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld**

## Alles zum Standort

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Stadtteils Alsfeld. Dank der zentralen und dennoch ruhigen Lage genießen Sie hier eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Die Autobahnanschlüsse an die A2, A3 und A516 sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgen für eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen. Öffentliche Verkehrsmittel liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt – so bleiben Sie stets flexibel und mobil.

**Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Objektnummer: 25227503 - 46149 Oberhausen – Alsfeld**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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