

Oberhausen - Alt-Oberhausen

Exklusives Ambiente in ruhiger Lage

Objektnummer: 26227513



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,84 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 359 m²

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

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

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26227513	Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113,84 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2021	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.01.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



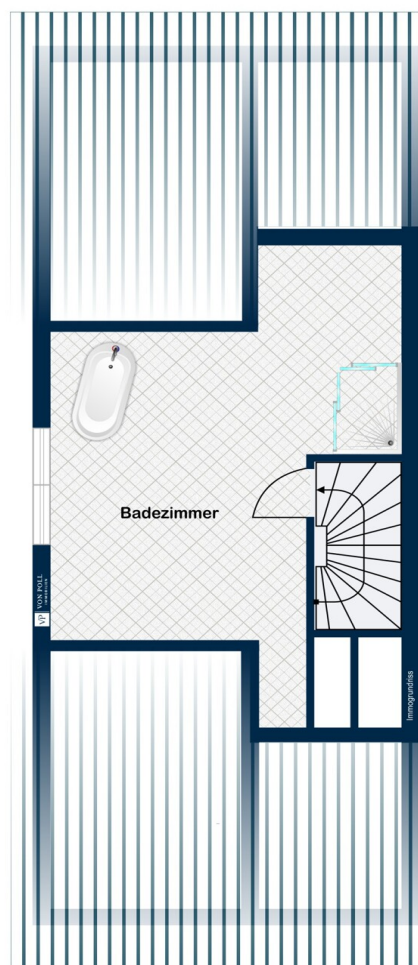
Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Ein erster Eindruck

Exklusive Doppelhaushälfte mit Pool, modernem Wohnkomfort und durchdachtem Raumkonzept.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021 befindet sich auf einem ca. 359 m² großen Grundstück und bietet Ihnen auf rund 113 m² Wohnfläche modernen Komfort auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie das stilvolle Entrée mit einer repräsentativen, hochmodernen Einbauküche. Ein maßgefertigter, deckenhoher Einbauschränk, der zugleich als elegante Garderobe dient, sorgt hier für ein aufgeräumtes und harmonisches Ambiente.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Fenster und eine großzügige Schiebetür schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und ermöglichen einen wunderschönen Blick auf die weitläufige Terrasse mit gemauertem Pool. Hier genießen Sie großzügige Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise für eine gemütliche Outdoor-Wohnlandschaft oder eine stilvolle Außenküche. Ein modernes Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein harmonisch geschnittenes Schlafzimmer inkl. Bad en Suite, ein praktisches Ankleidezimmer sowie ein großzügiges Kinderzimmer. Zudem bietet der Flur einen zusätzlichen Abstellraum für praktischen Stauraum.

Der ausgebauter Spitzboden begeistert mit einem weiteren, designstarken Tageslichtbad, das mit einer freistehenden Badewanne und einer ebenerdigen

Dusche ein echtes Wellness-Ambiente schafft – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das wohnlich ausgebaute Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobby-, Fitness- oder Abstellraum.

Beheizt wird die Immobilie über eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe. Eine eigene Garage, gelegen auf einem nahegelegenen Garagenhof, rundet dieses attraktive Angebot ab und bietet Platz für Ihr Fahrzeug.

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem durchdachten Raumkonzept und außergewöhnlichem Wohnkomfort – ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen mit viel Gestaltungsfreiraum schätzen.

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Alt-Oberhausen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Anbindung.

Das beliebte Einkaufszentrum Bero Center, sowie das Centro sind in wenigen Autominuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Das nahegelegene Schloss Oberhausen mit seinem großzügigen Park und Tierpark bietet attraktive Erholungsmöglichkeiten im Grünen sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot, unter anderem in der Ludwiggalerie.

Die Autobahnen A42, A40, A3 sowie die B516 sind in ca. 10 Minuten Fahrzeit gut zu erreichen und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

Weitere Informationen

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 vorbehalten 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: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

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