Oberhausen – Buschhausen

Idyllisches Wohnen in verkehrsberuhigter und grüner Lage

Objektnummer: 24227426

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 162 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 478 m^2

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24227426
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	FLUESSIGGAS	Endenergie-verbrauch	133.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2034	Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Ein erster Eindruck

Mit einer perfekten Süd-West Ausrichtung präsentiert sich dieses repräsentative Einfamilienhaus auf einem top gepflegten, ca. 478m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Buschhausen. Das voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde 2004 in hochwertiger Fachwerkbauweise von der renommierten Firma Bien-Zenker errichtet und hat einen neuwertigen und modernen Standard. Schon beim Eintreten in dieses charmante Haus entsteht durch die großzügige Bauweise und dem übergroßen Eingangsbereich ein angenehmes Wohlfühlambiente. Sowohl der gemütliche Wohn- und Esszimmerbereich und die angrenzende Küche bieten Ihnen Zugang auf die großflächige Terrasse und einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC befinden sich ebenfalls in der unteren Ebene des Hauses. Über eine Treppe im Flur erreichen Sie das Obergeschoss. Hier finden Sie drei großzügig geschnittene Schlafräume, zwei davon mit Zugang zum Sonnenbalkon. Ein geräumiges Badezimmer sowie die dahinter befindliche Abstellkammer lassen keine Wünsche offen. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet mit 2 Kellerräumen, dem Wasch- und Trockenraum und der großen Kellerbar viel Platz für Ihre Hobbys. Die stetig modernisierte Garteneinheit bietet mit seinem Baum- und Pflanzenbestand und dem großen Grundstück viel Platz für die ganze Familie. Eine überlange Garage und der davor befindliche Stellplatz liegen unmittelbar neben der Immobilie. Ein weiterer großer Stellplatz befindet sich auf der Nebenseite und bietet viel Platz für Ihren Fuhrpark. Die Immobilie ist nach Absprache – Mitte des Jahres 2024 bezugsfrei. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Ausstattung und Details

Die Immobilie verfügt über eine Flüssiggasheizung. Die Hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Kellerräume sind beheizt. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:
-2019 Neue Balkonverkleidung
-2021 Alarmanlage Verisure
-2021 Neue Terrassenüberdachung 4x7 Meter
-2021 Malerarbeiten innerhalb des Hauses
-2022 Insektenschutz an allen Fenstern
-2022 Terrasse auf Türhöhe hochgesetzt
-2023 Dachreinigung und Fassadenreinigung
-2023 Erneuerung Grundstückszaun
-2023 Einbauschrank im Schlafzimmer

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt in sehr grüner Lage im Stadtteil Buschhausen. Einkaufsmöglichkeiten und ein Restaurant sind fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrten zur A42 und zur A3 sind mobil schnell erreichbar. Das beliebte Einkaufszentrum "Centro" sowie das Naherholungsgebiet am Kaisergarten liegen ca. 2 km von der Immobilie entfernt.

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24227426 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com