

Oberhausen - Dümpten

RESERVIERT! Familienfreundliches Reihenhaus in grüner Wohnlage von Oberhausen-Dümpten

Property ID: 26227514



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 202 m²

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

At a glance

Property ID	26227514	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 90 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1992	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	81.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.02.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

The property



Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger, grüner Lage im beliebten Stadtteil Alt-Oberhausen steht auf einem ca. 202 m² großen Grundstück und bietet rund 90 m² Wohnfläche zzgl. Keller- und Dachgeschossflächen – ideal für Paare oder eine kleine Familie. Das 1992 errichtete Haus ist Teil einer nach WEG aufgeteilten Wohnanlage, präsentiert sich jedoch vollständig autark mit eigenem Eingang, eigenem Garten, separaten Anschlüssen und einer vollwertigen Raumaufteilung über mehrere Etagen und verbindet damit die Vorteile eines eigenständigen Einfamilienhauses mit den organisatorischen Vorzügen einer gemeinschaftlich verwalteten Anlage.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher und großzügig gestalteter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzliche Stellmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie in die gut geschnittene, gepflegte Küche. Ein Gäste-WC ist ebenfalls bequem vom Flur aus erreichbar.

Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Essbereich, der nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Bodentiefe Fenster schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse sowie in den pflegeleicht angelegten Garten. Dieser bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Über eine klassische Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer mit Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Der wohnlich ausgebaute Dachboden, offiziell als Nutzfläche ausgewiesen,

erweitert das Raumangebot und eignet sich hervorragend als Hobbyraum oder zusätzliche Abstellfläche.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben einem praktischen Vorraum stehen zwei großzügige Kellerräume zur Verfügung; hier befindet sich auch die Heizungsanlage.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage auf einem nahegelegenen Garagenhof.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und die angenehme, familienfreundliche Lage – ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter.

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

All about the location

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.

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

Other information

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 vorbehaltenlich 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.

Property ID: 26227514 - 46045 Oberhausen - Dümpten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com