

Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Exklusives Ambiente in ruhiger Lage

Property ID: 26227513



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

**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 359 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

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

**Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## At a glance

Property ID	26227513	Purchase Price	589.000 EUR
Living Space	ca. 113,84 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Condition of property	Like new
Year of construction	2021	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	28.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.01.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



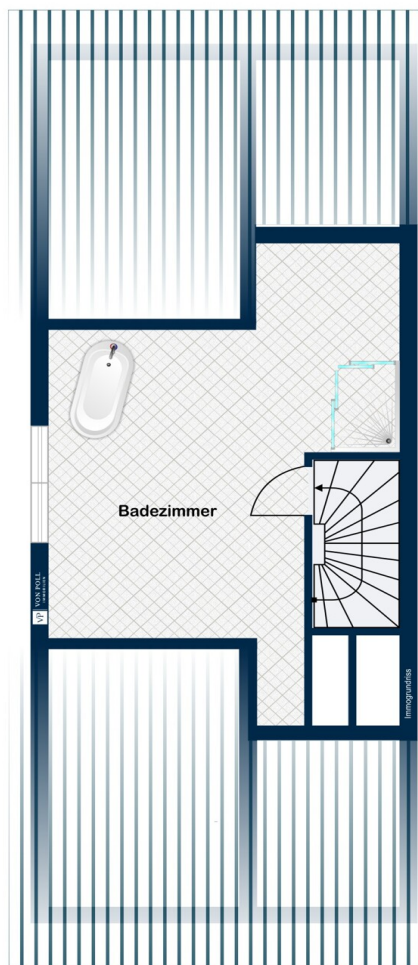
Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## A first impression

Exklusive Doppelhaushälfte mit Pool, modernem Wohnkomfort und durchdachtem Raumkonzept.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021 befindet sich auf einem ca. 359 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen auf rund 113 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## 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: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## 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 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.

**Property ID: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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