

Oberhausen - Buschhausen

Modernes Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage mit zwei Stellplätzen

CODE DU BIEN: 26227518



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
158 m²

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26227518	Prix d'achat	459.000 EUR
Surface habitable	ca. 121 m ²	Type de bien	Maison en bande
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	1999		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	80.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



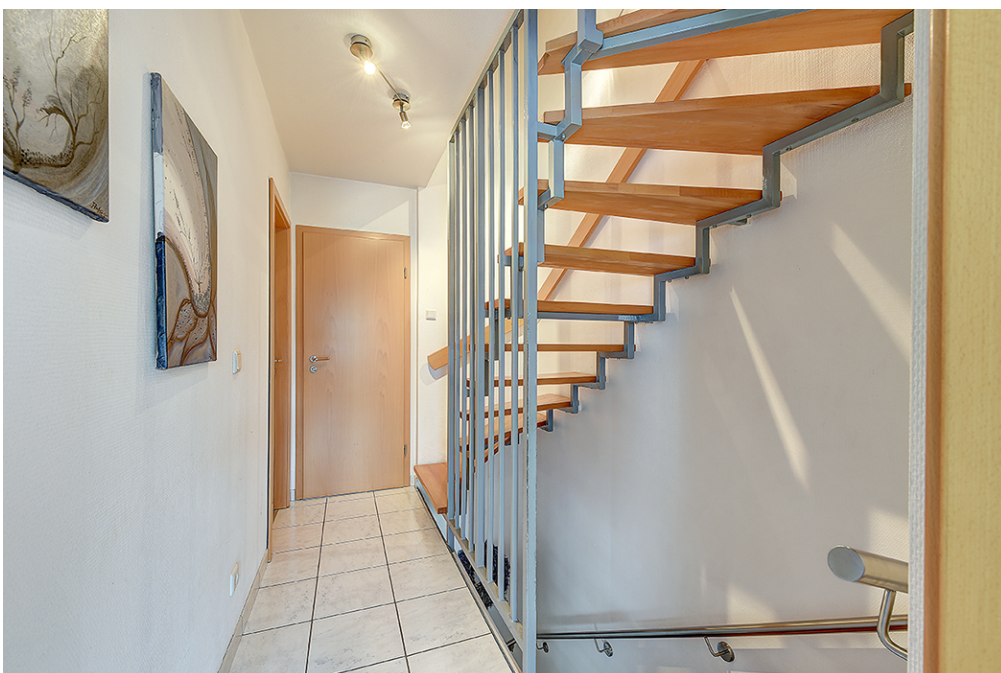
CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



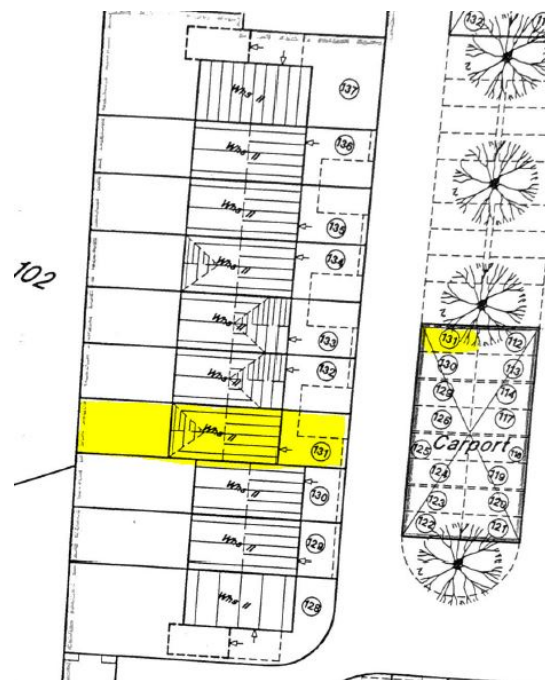
CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

Une première impression

Diese ansprechende Immobilie überzeugt durch ihre Lage in einem gefragten, familienfreundlichen Wohngebiet und bietet komfortables Wohnen auf rund 121m² Wohn- und Nutzfläche. Das im Jahr 1999 errichtete Reihenhaus befindet sich auf einem ca. 144m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt vier Zimmer – darunter zwei Schlafzimmer – und eignet sich somit ideal für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten für Schrank oder Kommode. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Anschluss eröffnet sich die moderne, gepflegte Küche, die harmonisch in den großzügigen Essbereich übergeht und fließend mit dem Wohnbereich verbunden ist. Große, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und gewähren direkten Zugang zur einladenden Terrasse sowie zum liebevoll angelegten, kleinen Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Über eine klassische Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer, das bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilt werden kann. Ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet angenehmen Komfort.

Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss, das als Nutzfläche ausgewiesen ist, bietet zusätzlichen Raum und verfügt ebenfalls über ein Gäste-WC – ideal als Arbeits- oder Hobbybereich. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt für eine zeitgemäße Energieversorgung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem großzügigen, gepflegten Waschkeller einen weiteren großen

Kellerraum zur flexiblen Nutzung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Stellplatz direkt vor dem Haus sowie einen zusätzlichen Carport auf dem Gemeinschaftsgrundstück. Die Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden. Im Erd- Ober- und Dachgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für die optimale Wärmeversorgung.

Ein Zuhause, das durch durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine angenehme Wohnlage überzeugt.

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Oberhausen-Buschhausen liegt im Westen der Stadt und zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag bequem gestalten. Die Autobahnen in Richtung Duisburg, Düsseldorf und Essen sind schnell erreichbar, was eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Zudem ist das beliebte Centro Oberhausen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten nicht weit entfernt.

Die gute Verkehrsanbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Gebiete. Buschhausen bietet eine freundliche Nachbarschaft, grüne Freiräume und eine familienfreundliche Atmosphäre – ideal für alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com