

Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Exklusives Ambiente in ruhiger Lage

**Codice oggetto: 26227513**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,84 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26227513                  |
| Superficie netta    | ca. 113,84 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2021                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 589.000 EUR   |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## Dati energetici

|   |                                      |   |                                  |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          | Consumo energetico                                    | 28.30 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.01.2031                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



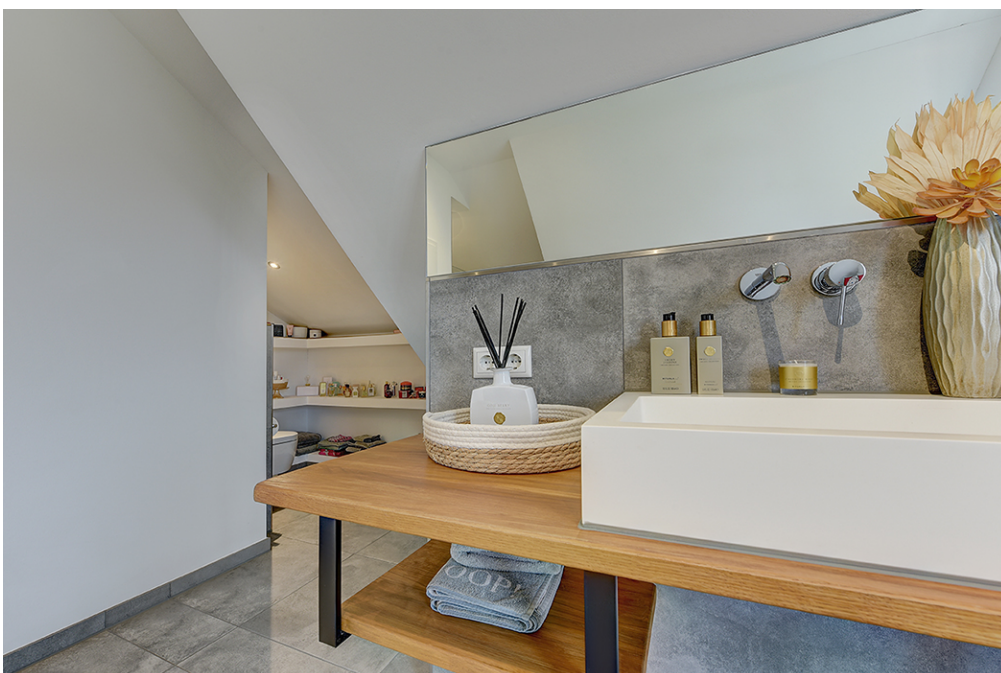
Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



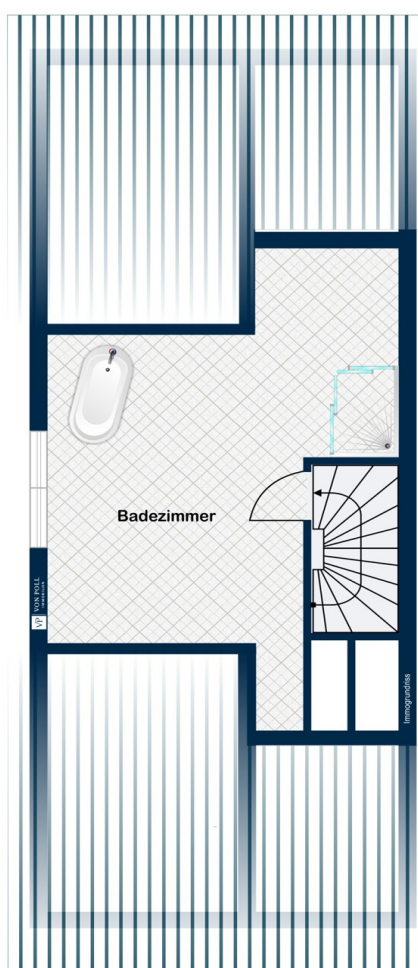
Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26227513 - 46047 Oberhausen - Alt-Oberhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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