

Oberhausen - Buschhausen

# Modernes Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage mit zwei Stellplätzen

*Codice oggetto: 26227518*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

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

**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26227518
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	80.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.02.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



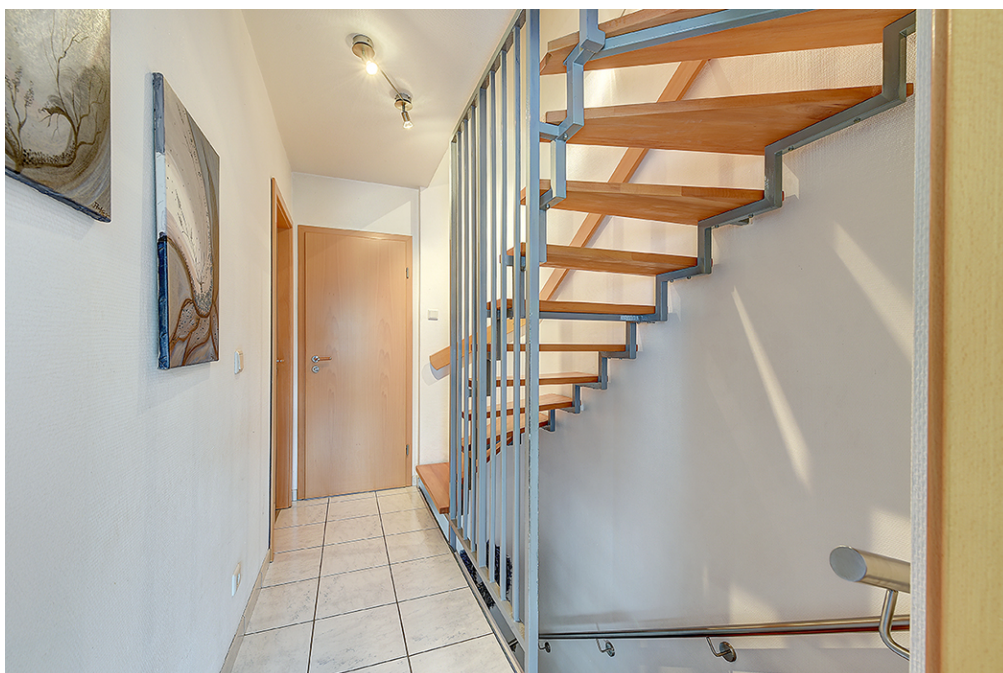
Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



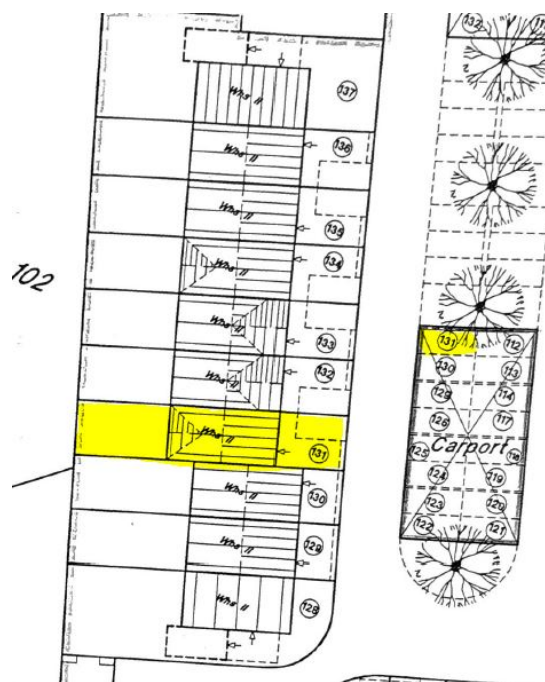
Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Immobilie überzeugt durch ihre Lage in einem gefragten, familienfreundlichen Wohngebiet und bietet komfortables Wohnen auf rund 121m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Das im Jahr 1999 errichtete Reihenhaus befindet sich auf einem ca. 144m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

## 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 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.

**Codice oggetto: 26227518 - 46149 Oberhausen - Buschhausen**

## 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)