

Oberhausen – Dümpten

## Repräsentatives Einfamilienhaus in zentraler Lage von Oberhausen-Dümpten

????????? ??????????: 25227492



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 139,21 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 278 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ??? ??????

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| ???????? ??????????   | 25227492                  |
| ????????????          | ca. 139,21 m <sup>2</sup> |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????   |
| ?????????             | 6                         |
| ????????????? ???     | 3                         |
| ???????????           |                           |
| ???????????           | 2                         |
| ????? ??????????????  | 1937                      |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????        |
|                       | ?????? ??????????????     |

|                  |                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????   | 489.000 EUR                                                                           |
| ??????           | ??????????????                                                                        |
|                  | ??????????????????                                                                    |
| ?????????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????       | ?????????                                                                             |
| ???????????????? |                                                                                       |
| ?????????        | ?????????, WC                                                                         |
|                  | ??????????????                                                                        |

???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                               | 314.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1937           |

???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ?????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ???????



???????? ??????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ?????????



???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ?????????



??????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ??????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ??: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ???????



??????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?? ????????



???????? ??????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

## ??? ?????? ???????????

Dieses freistehende, gepflegte Haus befindet sich auf einem schönen Grundstück in stadtnaher Umgebung – ideal für Familien.

Der Eingangsbereich führt in eine einladende Diele. Von hier aus gelangen Sie linkerhand in die geräumige, lichtdurchflutete Küche mit Essbereich, der nahtlos in ein offenes Wohnzimmer übergeht. Von dort aus erreichen Sie den schönen Terrassenbereich und den umlaufenden Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet.

Rechterhand der Diele finden Sie ein Gäste-WC sowie den Treppenaufgang ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine familienfreundliche und praktische Zimmereinteilung mit drei hellen Schlafzimmern. Ebenfalls vorhanden ist ein praktisches Duschbad.

Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit einem großzügigen Podest. Ein integrierter Einbauschränk bietet viel Stauraum. Ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne rundet das Raumkonzept ab. Im Dachgeschoss befindet sich außerdem ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Raum. Der charaktervolle Dachboden besticht durch sichtbare, geschwärzte Holzbalken.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Platz und Stauraum in zwei Kellerräumen. Außerdem finden Sie dort eine praktische Waschküche.

Für PKW-Stellplätze stehen auf dem eingezäunten Grundstück vor der Haustür 2–3 Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Im Jahr 2000 erfolgten umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, unter anderem wurden Elektrik, die Zaunanlage und sämtliche Türen erneuert modernisiert. Die Bäder wurden in den 90er Jahren modernisiert, das Wannenbad wurde im ca. im Jahr 2000 erneuert.

Gern stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie liegt zentral im Oberhausener Stadtteil Dümpten.

Wenige Autominuten entfernt erreichen Sie das Dümptener-Tor mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In ca. 10 Autominuten gelangen Sie zum Centro Oberhausen/Neue Mitte, wo Freizeitmöglichkeiten, eine Shopping Mall und zahlreiche Gastronomieangebote auf Sie warten.

Auch die Oberhausener City befindet sich in der Nähe. Das Schloss Oberhausen ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und ein beliebtes Ausflugsziel. Der Kaisergarten mit dem kleinen Streichelzoo und Wildgehege lädt zum Verweilen ein und bietet viel Kultur.

In der Umgebung finden Sie den Park Leppkes am Mühlenbach, der zu entspannten Spaziergängen in naturnaher Umgebung einlädt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, ebenso finden Sie Kindergärten und Schulen in der Nähe.

Die Anbindung an die Autobahnen A40, A516, A42 und A3 ist hervorragend und in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 314.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25227492 - 46047 Oberhausen – Dümpten

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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