

Oberhausen – Alt-Oberhausen

# RESERVIERT! Schöner Wohnen in grüner Lage von Alt-Oberhausen

????????? ??????????: 25227483



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 407 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

???????? ??????????	25227483	????? ???????	489.000 EUR
????????????	ca. 133 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????? ??????	??????????	????????
??????????	4	??????????????	????????
?????????????? ???	3	????????	????????, WC
????????????		??????????????	??????????????,
????????????	1	????????	????????????????
????? ??????????????	2005		????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????,		
	1 x ????????		

???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

???????????	?????? ??????	????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	94.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	13.05.2035	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	?????? ????????	???????????????	
	???????????	???????????	
		????? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????



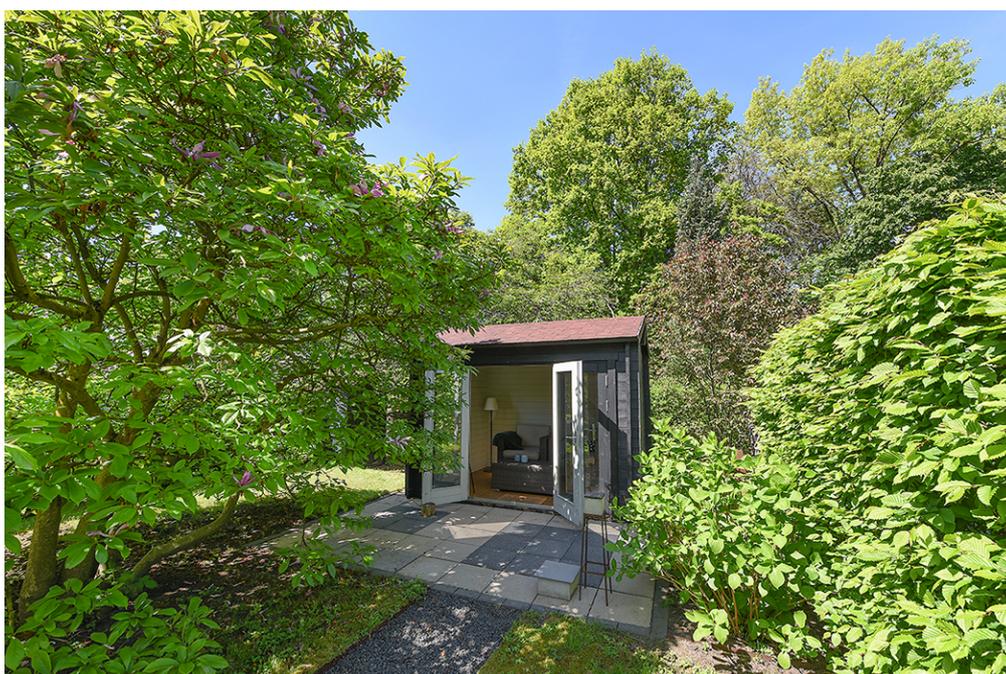
??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????



???????? ?????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????



??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????



??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2005 bietet eine attraktive Mischung aus modernem Design und durchdachter Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 407 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein harmonisches Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen, die zum offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier schafft die offene Bauweise eine freundliche Atmosphäre mit viel natürlichem Licht, unterstützt durch den Luftraum, der einen Blick in das 1. Obergeschoss ermöglicht.

Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen und dem liebevoll angelegten Garten. Der Garten ist pflegeleicht und durchdacht gestaltet und verfügt über zwei separate Terrassen. Diese bieten Flexibilität und zahlreiche Möglichkeiten, um die Sonnenstunden in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlich gibt es am Ende des Gartens ein Holzhaus mit zugehöriger Terrasse.

Die angrenzende, große Küche führt nahtlos in den Wohn- und Essbereich. Zusätzlich ist ein modernes Gäste-WC Teil des unteren Wohnbereichs, was den Komfort im Alltag gewährleistet.

Über die Treppe in der Diele gelangen Sie in das 1. Obergeschoss, wo zwei gut geschnittene Schlafräume auf Sie warten. Das großflächige Badezimmer bietet mit seiner Ausstattung sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und garantiert so flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das ausgebaute Dachgeschoss erreichen Sie über eine weitere Treppe. Hier eröffnet sich ein etwa 42 m<sup>2</sup> großer Raum, der dank seiner Lichtdurchflutung vielfältig genutzt werden kann – ob als Arbeitszimmer, Freizeitbereich oder zusätzlicher Schlafraum. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Dachterrasse, die weitere Möglichkeiten zur Entspannung im Freien bietet.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben dem Wasch- und Trockenraum zwei Hobbyräume, welche individuell genutzt werden können.

Die Immobilie verspricht nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch ausreichend Freiraum, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Vereinbaren Sie

jetzt eine Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte zu überzeugen.

Die Immobilie ist ab dem 01.04.2026 bezugsfrei.

??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und zentralen Lage in Oberhausen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf bequem abdecken – von Supermärkten bis hin zu Fachgeschäften. Für Familien mit Kindern sind mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen sowie die nahegelegene Oberhausener Straßenbahnlinie ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Städten wie Duisburg, Mülheim oder Essen. Für Autofahrer sind die Autobahnen A3 und A42 in wenigen Minuten erreichbar, was die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz deutlich erleichtert.

Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und guter Erreichbarkeit – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die das lebendige Oberhausen schätzen.

??????? ???????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

????????? ??????????: 25227483 - 46047 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

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

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)