

Oberhausen – Buschhausen

## RESERVIERT! Bester Wohnkomfort in familienfreundlicher Siedlung

???????? ??: 25227468



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

???? ??: 469.000 EUR • ??: ca. 125,07 m<sup>2</sup> • ??: 4 • ??: 145 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ??? ??????

|                      |                           |                |                         |
|----------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| ???????? ??????????  | 25227468                  | ????? ???????  | 469.000 EUR             |
| ???????????          | ca. 125,07 m <sup>2</sup> | ???????????    | Käuferprovision         |
| ????? ???????        | ?????????????? ??????     |                | beträgt 3,57 % (inkl.   |
| ?????????            | 4                         |                | MwSt.) des              |
| ????????????? ???    | 2                         |                | beurkundeten            |
| ??????????           |                           | ?????????      | Kaufpreises             |
| ??????????           | 1                         | ?????????      | ????????                |
| ????? ?????????????? | 2001                      | ?????????????? |                         |
| ????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???        | ????????       | ?????????, WC           |
|                      | ??????????????, 1 x       |                | ??????????????, ??????, |
|                      | ?????????????? ??????     |                | ??????????????????      |
|                      | ??????????????            |                | ?????????               |

???????? ?????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 83.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.12.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000          |

???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ?????????



???????? ??: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ???????



???????? ??: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ???????



???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

?? ?????????



??????? ?????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

Diese ansprechende Immobilie befindet sich in bevorzugter, familienfreundlicher Wohnlage und bietet komfortables Wohnen auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 125,07 m². Das Reihemittelhaus, das 2001 erbaut und modernisiert wurde, befindet sich auf einem ca. 145 m² großen Grundstück. Mit seinen insgesamt vier bis fünf Zimmern, darunter zwei bis drei Schlafzimmer, eignet es sich ideal für Paare oder Familien. Der gepflegte Eingangsbereich im Erdgeschoss besticht durch ein neues Gäste-WC und funktionale Einbauschränke. Die gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, geht nahtlos in den großzügigen Essbereich mit Zugang zum Wohnbereich über. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und führen auf die einladende Terrasse mit Pergola, die sich optimal für gesellige Sommerabende eignet. An die Terrasse schließt sich ein kleiner, pflegeleichter Garten an, der zusätzlichen Freiraum bietet. Über eine klassische Holztreppe gelangt man ins 1. Obergeschoss, wo sich das 2023 modernisierte Tageslichtbad befindet. Es ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und verleiht dem Raum eine zeitgemäße Optik. Ein gemütliches Schlafzimmer und ein geräumiges Zimmer, das sich bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilen lässt, befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt mit einer wohnlich gestalteten Nutzfläche von ca. 36,5 m². Ausgestattet mit funktionalen Einbauschränken bietet es reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die modernisierte Heizungsanlage aus dem Jahr 2020 ist intelligent in einer Kammer im Dachgeschoss untergebracht. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem praktischen Waschraum einen großen Hobbyraum, der für verschiedenste Aktivitäten genutzt werden kann. Für Fahrzeuge stehen ein Carport auf dem Gemeinschaftsgrundstück sowie ein großzügiger Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung, der ausreichend Platz auch für ein Wohnmobil bietet. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden, die dem Haus eine ansprechende Optik und angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Technik und Ausstattung der Immobilie entsprechen einem gehobenen Standard, was sowohl in der Auswahl der Materialien als auch in der Ausführung der Modernisierungsarbeiten ersichtlich ist. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen, die den Alltag erleichtern. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, gepflegtem Äußeren und großzügigen Freiräumen macht dieses Reihemittelhaus zu einer attraktiven Wahl für Käufer, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Eine Besichtigung lohnt sich – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Termin, um dieses einladende Objekt genauer kennenzulernen.

??????? ?????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 25227468 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

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

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

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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