

Oberhausen – Buschhausen

# Idyllisches Wohnen mit freundlicher Nachbarschaft

Objektnummer: 25227489



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 188 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25227489                   |
| Wohnfläche   | ca. 119 m²                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1999                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 459.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                     |

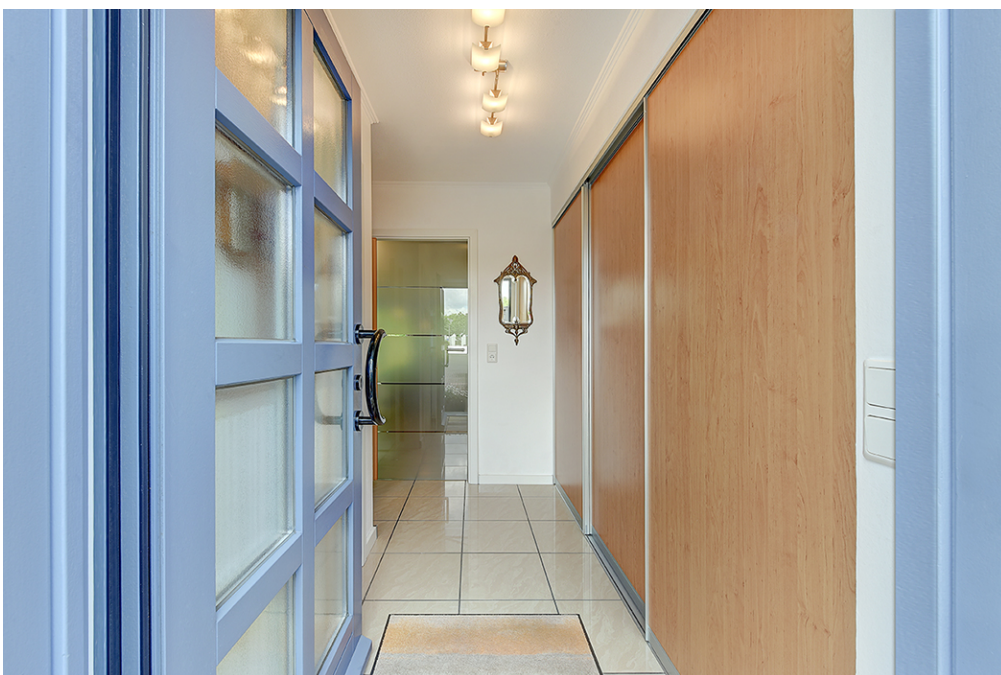
Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 02.03.2033 | Endenergieverbrauch         | 60.80 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |

Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer begehrten, familienfreundlichen Wohnlage und bietet komfortables Wohnen auf etwa 119 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Das im Jahr 1999 erbaute Reihennittelhaus steht auf einem ca. 174 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ideal für Paare oder Familien geeignet.

Der gepflegte Eingangsbereich im Erdgeschoss besticht durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der über Schiebetüren erreichbar ist. Die gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, geht nahtlos in den großzügigen Essbereich über, der sich offen zum Wohnbereich hin anschließt. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht ins Haus und führen auf die einladende Terrasse. Direkt an die Terrasse grenzt ein kleiner, pflegeleichter Garten, der zusätzlichen Freiraum und Erholung bietet.

Über eine klassische Holztreppe gelangen Sie ins erste Obergeschoss, wo sich das im Jahr 2020 modernisierte Tageslichtbad befindet. Es ist mit einer zeitgemäßen, bodentiefen Dusche ausgestattet und verleiht dem Raum eine moderne Optik. Außerdem befinden sich auf dieser Etage ein gemütliches Schlafzimmer, das sich bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilen lässt, sowie ein geräumiges Ankleidezimmer, welches auch als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Der Einbauschränk kann vom Käufer übernommen werden.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit etwa 29 m<sup>2</sup> wohnlich gestalteter Nutzfläche und einem separaten, sehr modernen Bad mit Badewanne vielfältige Möglichkeiten. Die Heizungsanlage aus dem Jahr 1999 ist versteckt im Badezimmer integriert.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport auf dem Gemeinschaftsgrundstück sowie ein großzügiger Stellplatz direkt vor dem Haus bereit. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Fliesen- und Vinylböden, die dem Haus eine ansprechende Optik verleihen.

Neben der durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung überzeugt diese Immobilie auch durch ihre Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag. Die Kombination aus modernem Komfort, gepflegtem Erscheinungsbild und großzügigen Freiräumen macht dieses Reihennittelhaus zu einer attraktiven Wahl für alle, die auf der

Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25227489 - 46149 Oberhausen – Buschhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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