



**Attraktives 2-Familienhaus mit
Anbaupotenzial in guter
Wohnlage!**

Oberhausen, Zweifamilienhaus



Wohnfläche

115 m²



Zimmer

6



Grundstücksfläche

903 m²



Kaufpreis

429.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 429.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Offener Kamin Ja

Bodenbeläge Fliesen, Laminat

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

Flächen

Wohnfläche 115 m²

Grundstücksfläche 903 m²

Anzahl Zimmer 6.0

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 2

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 2

Zustand

Baujahr 1957

Zustand Modernisiert

Sonstiges

Objektnummer 137924NW

Objekt-ID FIO-10517667450

Anbieter-ID 132900

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem gepflegten 2-Familienhaus aus dem Jahr 1957, das sich auf einem großzügigen Grundstück von 903 m² in einer begehrten Wohnlage befindet. Das massiv gebaute Haus bietet Ihnen nicht nur Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Anbaumöglichkeiten, die Ihnen die Freiheit geben, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Die Gesamtwohnfläche von 115 m² verteilt sich auf zwei modernisierte 3-Zimmer-Wohnungen, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer interessant sind.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 59 m², die 2014 umfassend kernsaniert wurde. Diese Wohnung ist derzeit vermietet.

Im Obergeschoss finden Sie eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit 56 m², die Anfang 2024 kernsaniert wurde. Diese helle und einladende Wohnung eignet sich ideal für die Selbstnutzung und lädt dazu ein, eigene Akzente zu setzen.

Das Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für Anbauten, sodass Sie die Möglichkeit haben, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder Ihren Garten individuell zu gestalten.

Die Verfügbarkeit der Immobilie ist nach Absprache, sodass Sie flexibel planen können.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- abschließbare Fenster
- Gartenhaus
- Rollläden elektrisch
- vermietet
- Rollläden

Dieses 2-Familienhaus bietet eine solide Ausstattung, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Die Gaszentralheizung, installiert im Jahr 2020, sorgt für eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Warmwasseraufbereitung mit einem 157-Liter-Tank gewährleistet stets ausreichend warmes Wasser für alle Bewohner.

Die Erdgeschosswohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Ein Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung garantieren nicht nur eine hervorragende Energieeffizienz, sondern auch eine ruhige Wohnatmosphäre. Zudem sind im Erdgeschoss elektrische Rolläden installiert, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Die Terrasse und der Garten mit Südausrichtung laden zum Verweilen im Freien ein und bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre persönliche Wohlfühloase.

Die Wohnung im Obergeschoss besticht durch einen Erker mit bodentiefen Fenstern, der für lichtdurchflutete Räume sorgt und den Blick ins Grüne eröffnet. Die Fenster sind teilweise mit elektrischen Rolläden ausgestattet. Die Oberböden bestehen aus Laminat und modernen Fliesen.

Zusätzlich gehören zwei Garagen zur Immobilie, die ausreichend Stauraum für Fahrzeuge und weitere Gegenstände bieten.

Das gesamte Haus ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum schafft und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zum Angebot gehört noch ein angrenzendes Gartengrundstück, das bisher als zweiter Garten genutzt wurde.

sonstige Angaben

Bei Interesse bitten wir Sie, uns über das entsprechende Onlineportal zu kontaktieren. Wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen. Aus Diskretionsgründen und auf Wunsch des Eigentümers laden wir Sie vorab zu einem Gespräch in unser Kundencenter ein. Dort überreichen wir Ihnen gerne das vollständige Exposé und präsentieren die Immobilie in einer detaillierten 360-Grad-Begehung. Außerdem können Sie mit unserem Berater die Finanzierungsmöglichkeiten besprechen.

Nach dem Gespräch vereinbaren wir gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung mit unserem Immobilienberater, Herrn Vo, der Sie durch das Objekt führen wird.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen der Auftraggeber.

Benötigen Sie eine Finanzierung oder möchten Sie eine Immobilie verkaufen?

Möchten Sie den Wert Ihrer Immobilie ermitteln?

Auch hierbei stehen wir Ihnen gerne unterstützend und beratend zur Seite. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Wohnbereich EG



Wohn- & Esszimmer OG



Küche OG

Energiepass

Gültig bis	09.10.2034
Energieverbrauchskennwert	116,20
Jahrgang	2014
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1957 saniert 2024
Ausstellungsdatum	09.10.2024
Gebäudeart	

Wohngebäude

Beschreibung Lage



Diese Immobilie befindet sich im westlich gelegenen Stadtteil Oberhausen-Buschhausen in guter Wohnlage. Sie liegt an einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung mit einer südlichen Ausrichtung. Die Umgebung ist mit ein- bis zweistöckigen Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Apotheken, etc. sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung. Der Oberhausener Hauptbahnhof erreichen Sie schnell mit dem ÖPNV. Gute Anbindungen zu den Autobahnen A3 und A42 sind vorhanden. Der Düsseldorfer Flughafen liegt ca. 25 Km entfernt.

Ihr Ansprechpartner

Van Vo

Telefon: 0208 3057620

E-Mail: oberhausen@immo.lbs-nw.de