

Exposé

Zweifamilienhaus in Oberhausen

Zweifamilienhaus in Oberhausens Toplage: Wohnen & Arbeiten, Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt



Objekt-Nr. OM-278143

Zweifamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

46119 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	654,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	293,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	106,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, familienfreundliche Zweifamilienhaus mit großem Garten befindet sich mitten im Grünen in einer ruhigen und sehr begehrten Wohnlage von Oberhausen (OB-Osterfeld Ost). Der erste Teil des Hauses wurde im Jahr 1960 fertiggestellt, der deutlich größere Anbau erfolgte 1976. Im Jahr 2003 wurde das Haus zu einem Zweifamilienhaus umgestaltet. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Kleingartenvereins Rothebusch, dem Rothebuschwald und verschiedenen Naherholungsgebieten, wie z.B. dem Revierpark Vonderort, dem Gesundheitspark Quellenbusch und dem Golfclub Oberhausen. Auch das bekannte Naherholungsgebiet Köllnischer Wald ist nur wenige Kilometer entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Die ansprechende Immobilie verkörpert ein ideales Zuhause für diejenigen, die geräumigen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Gelegen auf einem gut ausgerichteten Südgrundstück von etwa 654 m², bietet dieses gepflegte Zweifamilienhaus zwei separate Wohnungen, die jeweils durch eigene Eingänge ihre Privatsphäre wahren.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 107 m², zuzüglich der Terrasse, bietet vier Zimmer, eine Küche, Flur und Badezimmer. Der zugehörige Garten ist liebevoll gestaltet und beinhaltet eine einladende Terrasse mit Wasserspiel sowie ein praktisches Gartenhäuschen. Eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet ausreichend Platz und den direkten Zugang zum Garten. Ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus erhöht den Komfort. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Keller, der mit seinem Potenzial für einen Wellnessbereich oder andere Freizeitgestaltungen punktet und durch den vorbereiteten Tiefkeller sogar die Option eines Indoor-Pools birgt.

Das Obergeschoss besticht mit ca. 121 m² Wohnfläche, ergänzt um ein voll ausgebautes Dachgeschoss von 48 m², das zwei weitere Zimmer umfasst. Diese können als Kinder- oder Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Insgesamt stehen somit fast 170 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Balkon verspricht mit seinem Blick ins Grüne Genuss von der Morgensonne bis zu den Abendstunden.

Die Immobilie behält ihre Attraktivität als Renditeobjekt mit zwei Mieteinheiten, birgt jedoch auch ein hohes Maß an Flexibilität für individuelle Lebensentwürfe. Mit ein wenig Kreativität lassen sich aus den vorhandenen Strukturen ein großes Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenhaus oder zwei separate Eigentumswohnungen gestalten.

Zugleich bietet das Haus mit seinen zwei unabhängigen Eingängen die perfekte Konstellation für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ob als Anwaltskanzlei, Architekturbüro oder Musikschule – es ermöglicht die optimale Balance zwischen beruflicher Tätigkeit und privatem Rückzugsort. Somit ist es besonders geeignet für Freiberufler und Selbstständige, die die Nähe zu ihrer Familie schätzen und in ihrem Domizil sowohl Inspiration als auch Erholung finden möchten.

Gerne stellen wir ernsthaften Interessenten ein ausführliches Exposé mit allen Grundrissen, der genauen Adresse und weiteren detaillierten Informationen zur Verfügung.

Makler und Maklerinnen bitten wir, von Anfragen abzusehen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Gerne stellen wir ernsthaften Interessenten ein ausführliches Exposé mit allen Grundrissen, der genauen Adresse und weiteren detaillierten Informationen zur Verfügung.

Makler und Maklerinnen bitten wir, von Anfragen abzusehen.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Rückansicht und Garten

Exposé - Galerie



Rückansicht und Garten



Garten

Exposé - Galerie



Frontansicht



Zwei Stellplätze vor dem Haus

Exposé - Galerie



Rückansicht und Garten



Rückansicht

Exposé - Galerie



Weg zur Garage und zum Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Wasserspiel auf der Terrasse



Blick aus dem EG in den Garten

Exposé - Galerie



Balkon



Garage mit weiterem Stellplatz

Exposé - Galerie



Blick in die Wohnstraße