

Stilvolle Stadtvilla in Oberhausen:

Mehrgenerationenhaus oder repräsentativer Firmensitz?



EXPOSÉ

Objektart:	Stadtvilla
Baujahr:	1905
Wohnfläche:	460 m ²
Grundstückfläche:	ca. 900 m ²
Zimmer:	<10
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	1
Keller:	ja
Garagen:	5
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
Kaufpreis:	428.700 €
Provision:	3,57 inkl. MwSt.



Diese beeindruckende Immobilie wurde im Jahre 1905 errichtet, charmante Details der damaligen Zeit wurden zum größten Teil erhalten: aufwendige Holzverkleidungen, hohe Decken, großzügige Räume, massive Holztüren, dekorative Rundbögen und wunderschöne Parkettböden.

Erdgeschoss:

Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahre 2008 renoviert und verfügt über 3 Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit emporgehobenem Essbereich, sowie ein modernisiertes Bad. Die geräumige, moderne Küche bietet Zugang zur Terrasse und dem Hinterhof.

Dieser könnte entweder - wie bislang - als Abstellfläche mit integrierter Lounge-Grill-Ecke genutzt werden und kleinen Bobby Car-Rennfahrern und Fahrradfahranfängern ausreichend Spielplatz bieten oder aber man könnte diesen auch nach persönlichen Wünschen in eine grüne Gartenlandschaft rückverwandeln.

Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss ist ebenso großzügig und geräumig ausgestattet wie das Erdgeschoss.

Es erstreckt sich über einen großzügigen Wohn,-Ess-, und Küchenbereich mit angrenzender Loggia und tollem Parkett Boden ausgestattet.

Zwei Badezimmer vermeiden Wartezeiten in den Morgenstunden.

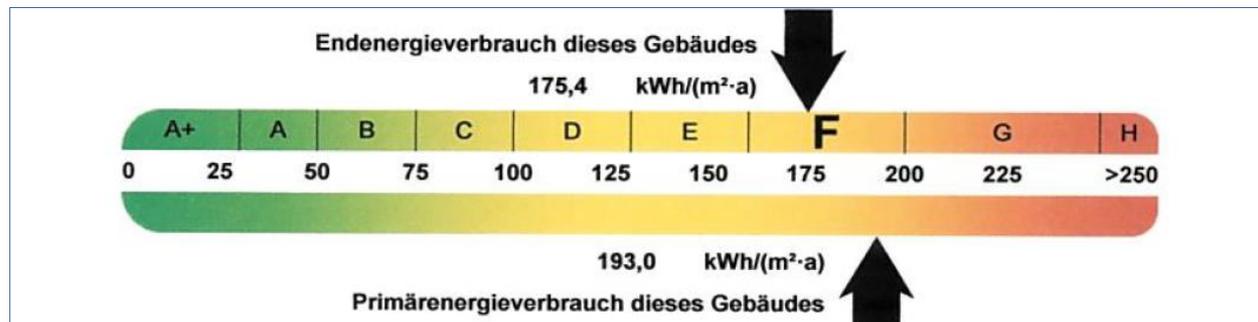
Eines der Bäder ist komfortabel mit Doppelwaschbecken, Dusche und großer Badewanne ausgestattet. Der direkte Zugang von diesem Bad direkt zum Schlafzimmer erweist sich als angenehm.

Wie im gesamten Haus findet sich im Obergeschoss ausreichend Raum zur freien Gestaltung, egal ob für Kind & Kegel oder aber als attraktive Büroeinheit oder Praxis.

Dachgeschoss:

Die Dachgeschosswohnung wurde vor einigen Jahren inklusive der 2 Bäder renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Derzeit ist sie vermietet.

Grundsteuer:	56,95 €
Abwassergebühr:	41,32 €
Abfallgebühr:	58,33 €
Niederschlagswasser:	85,05 €
Straßenreinigung:	18,86 €
Wohngebäudeversicherung:	105,66 €
Heizkosten:	397,25 €
<hr/>	
Gesamtbetrag:	763,42 €





Perspektive:

Dieses Objekt bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten:

Investieren Sie in ein großzügiges Mehrgenerationenhaus!

Nutzen Sie Platz und Fläche für sich und Ihre Liebsten. 3 Wohnungen bieten ausreichend Möglichkeiten, um Oma und Opa oder die Kinder und Enkelkinder zusammenzuführen.

Alternativ könnte man einen Bereich der Immobilie privat nutzen und die anderen Wohnräume vermieten, um Einnahmen zu generieren.

Gut vorstellbar wäre diese Immobilie aber auch als repräsentativer Firmensitz:

Optional könnte man diese Immobilie nach seinen Bedürfnissen gestalten!

Attraktive Anwalts- oder Steuerberaterkanzlei oder kreativer Raum für eine Werbeagentur?
Auch Patienten einer Arztpraxis dürften sicherlich den Aufenthalt in diesen Räumlichkeiten zu schätzen wissen.

Hier ist alles Möglich! Beginnen Sie Ihren Neuanfang!

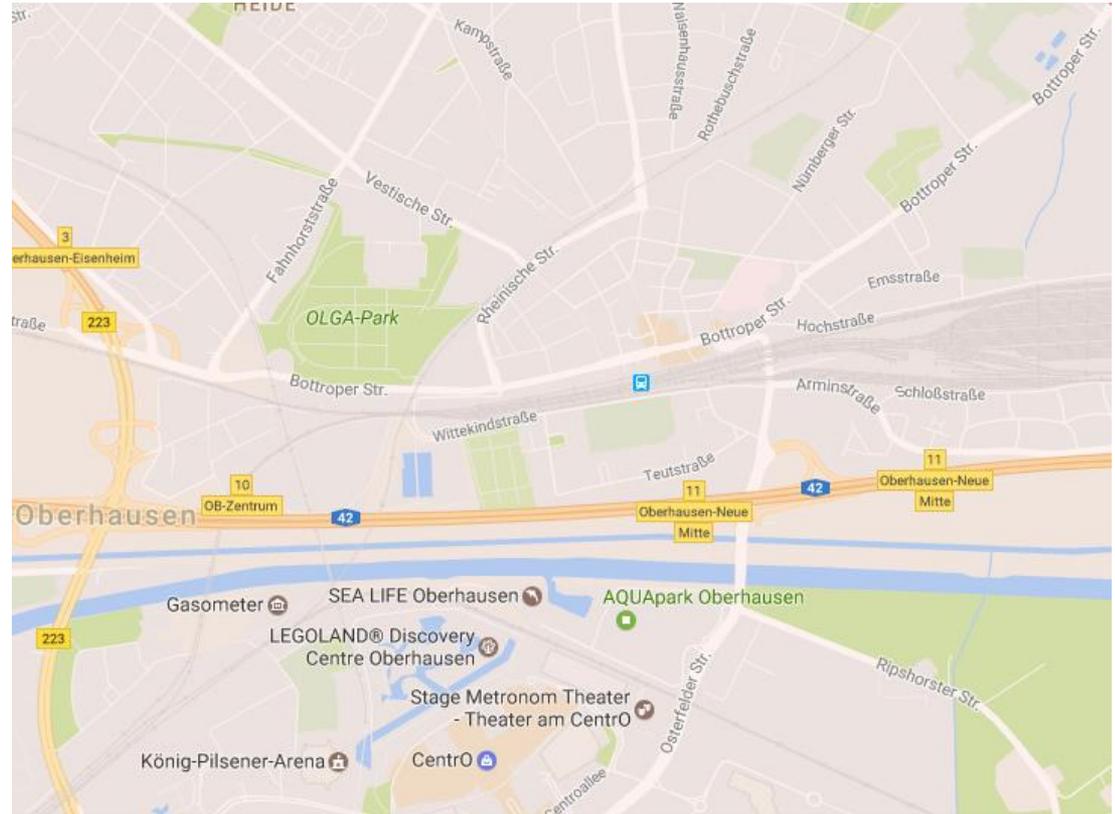
Bieten Sie Ihren Mitarbeitern und Kunden ein exklusives Ambiente mit historischer Nachbarschaft und investieren Sie in wesentliche Pluspunkte wie effiziente Strukturen und eine hervorragende Präsenz.

Zentral gelegen bietet diese Immobilie
alle Möglichkeiten:

....

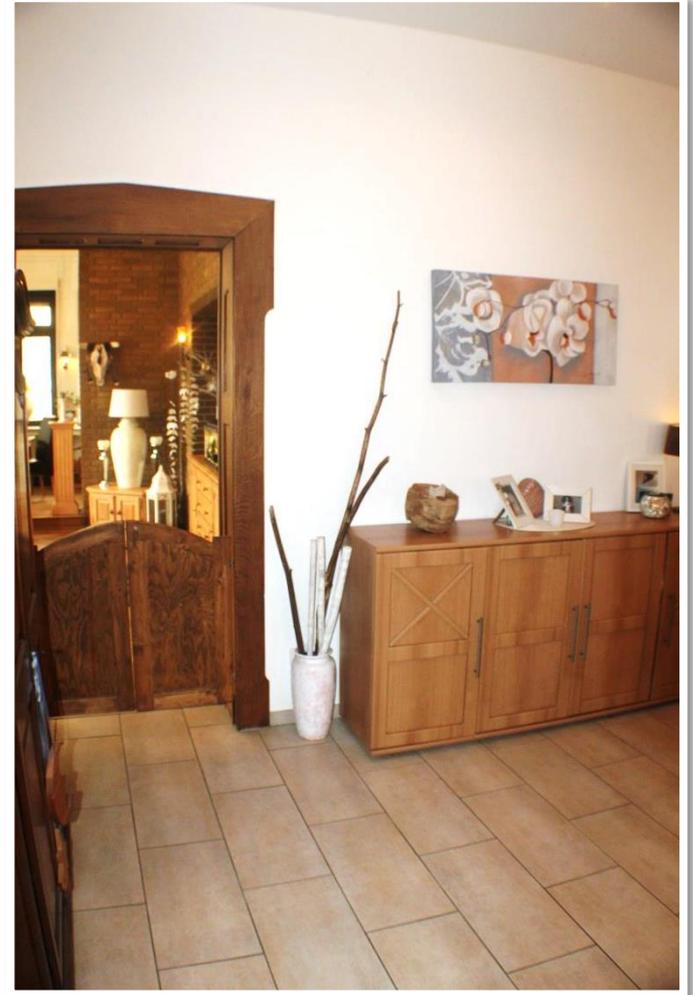
Heute bilden Einkaufs- und
Freizeiteinrichtungen einen
Schwerpunkt der Wirtschaft;
Einkaufscenter, Freizeitpark, Museen,
Theater und andere Attraktionen haben
jedes Jahr Millionen Besucher.

Optimal sind die
Autobahnanbindungen.



Die A42 sowie die A3 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln, Duisburg, Krefeld.

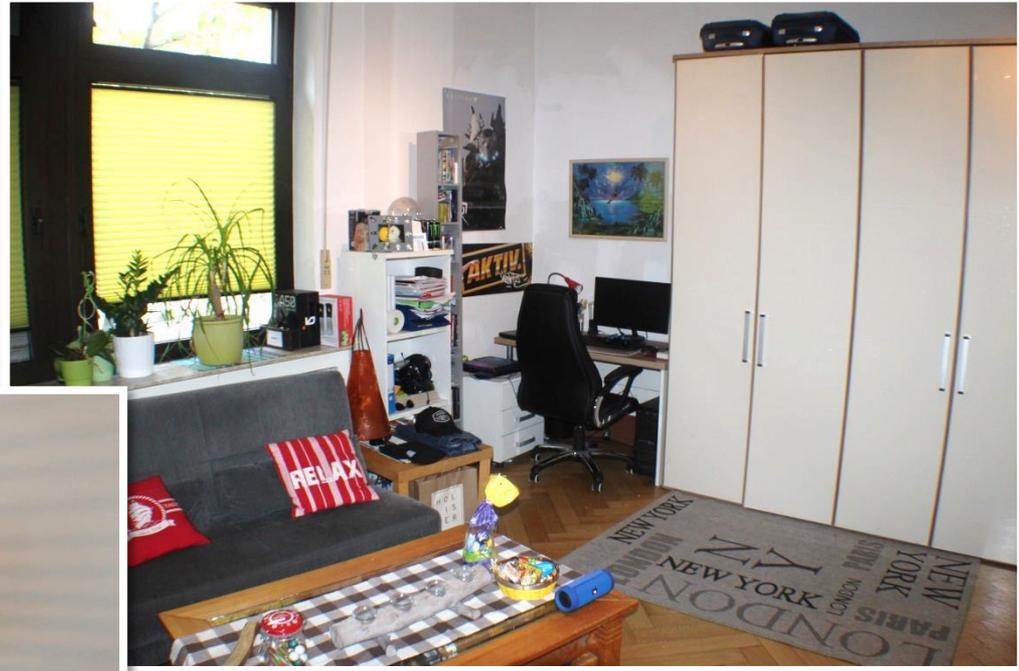








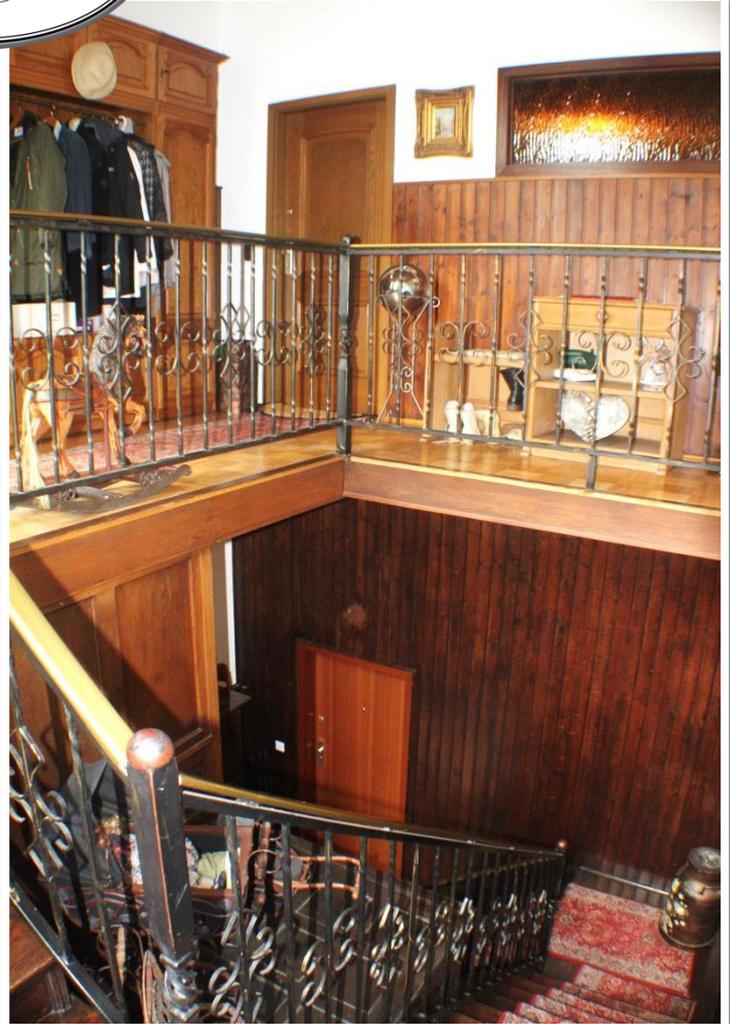
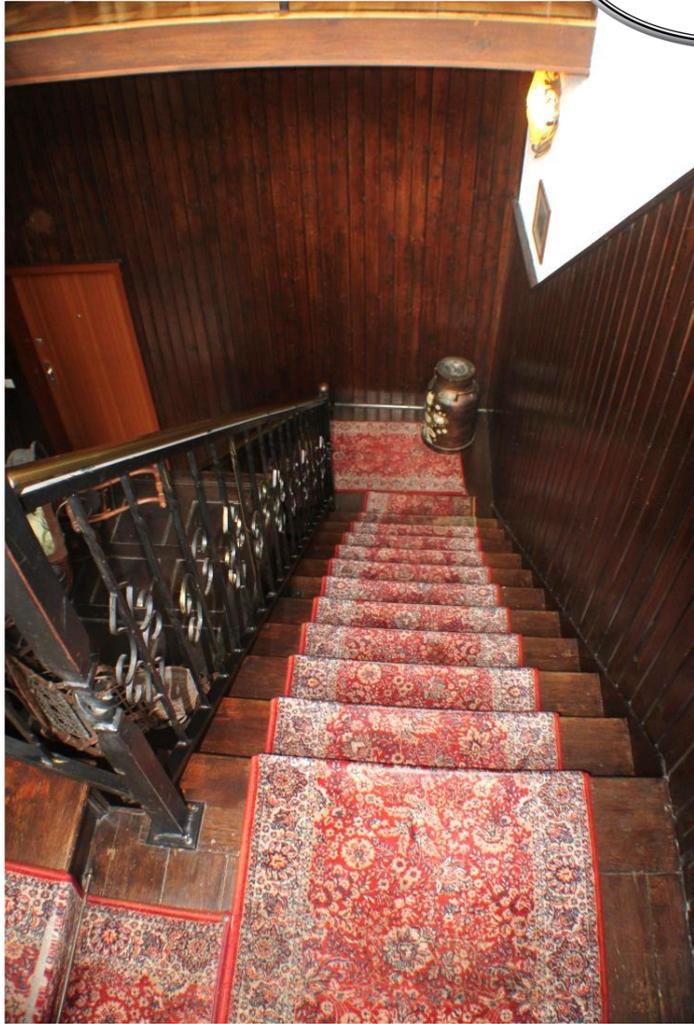






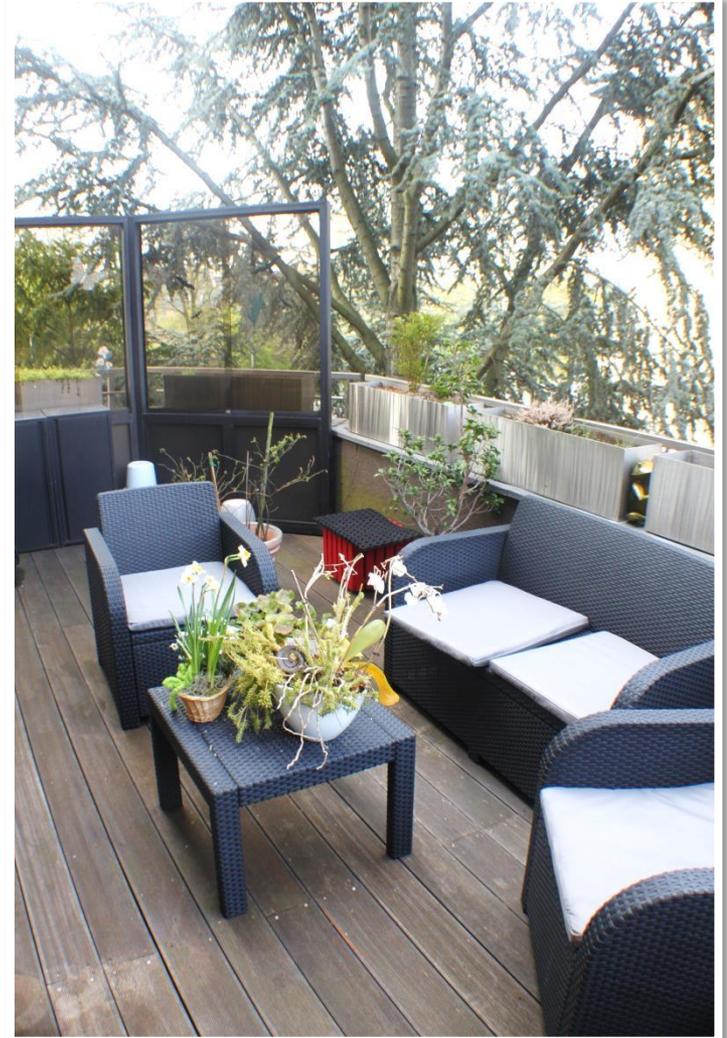


BILDER ERDGESCHOSS

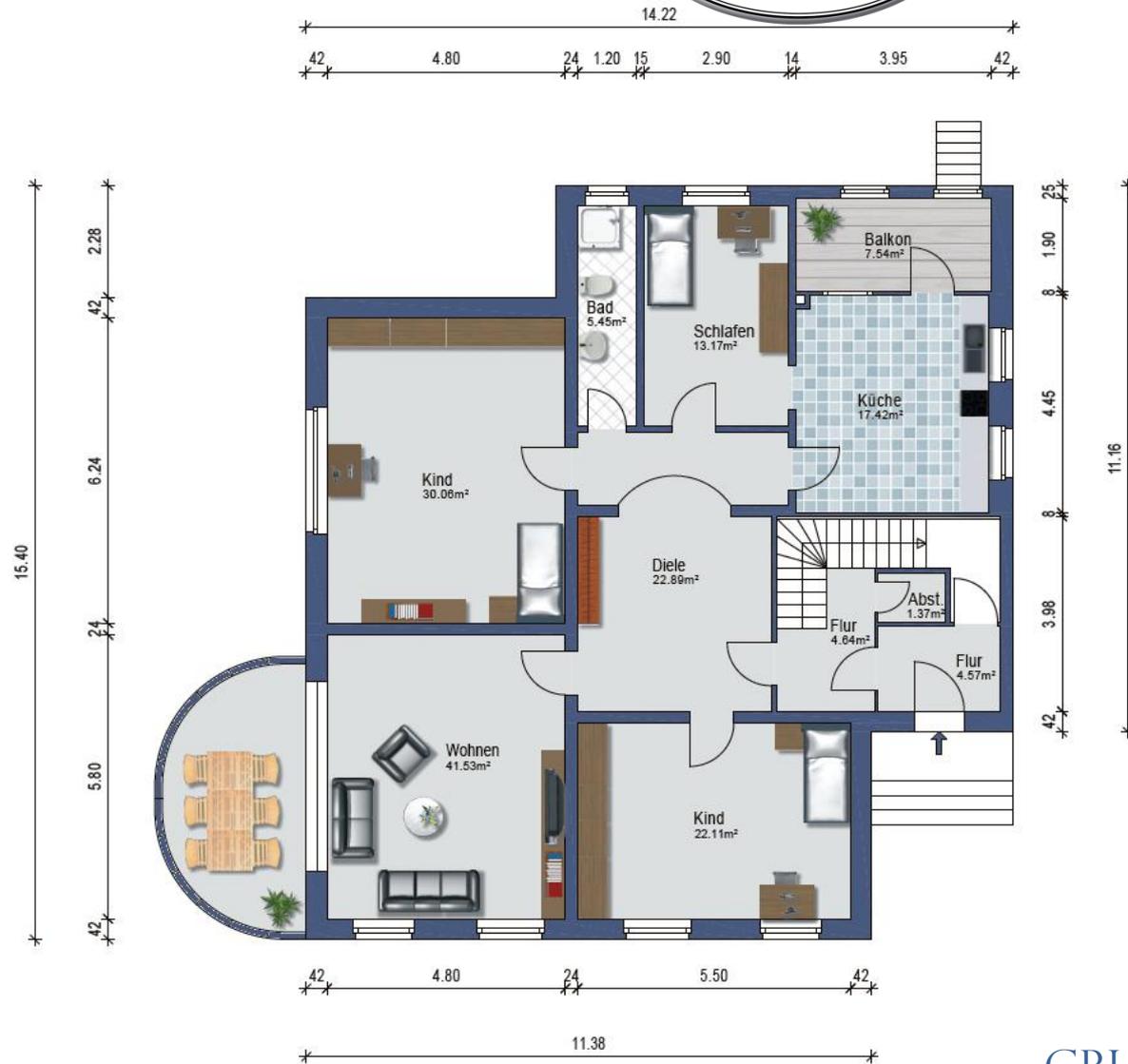


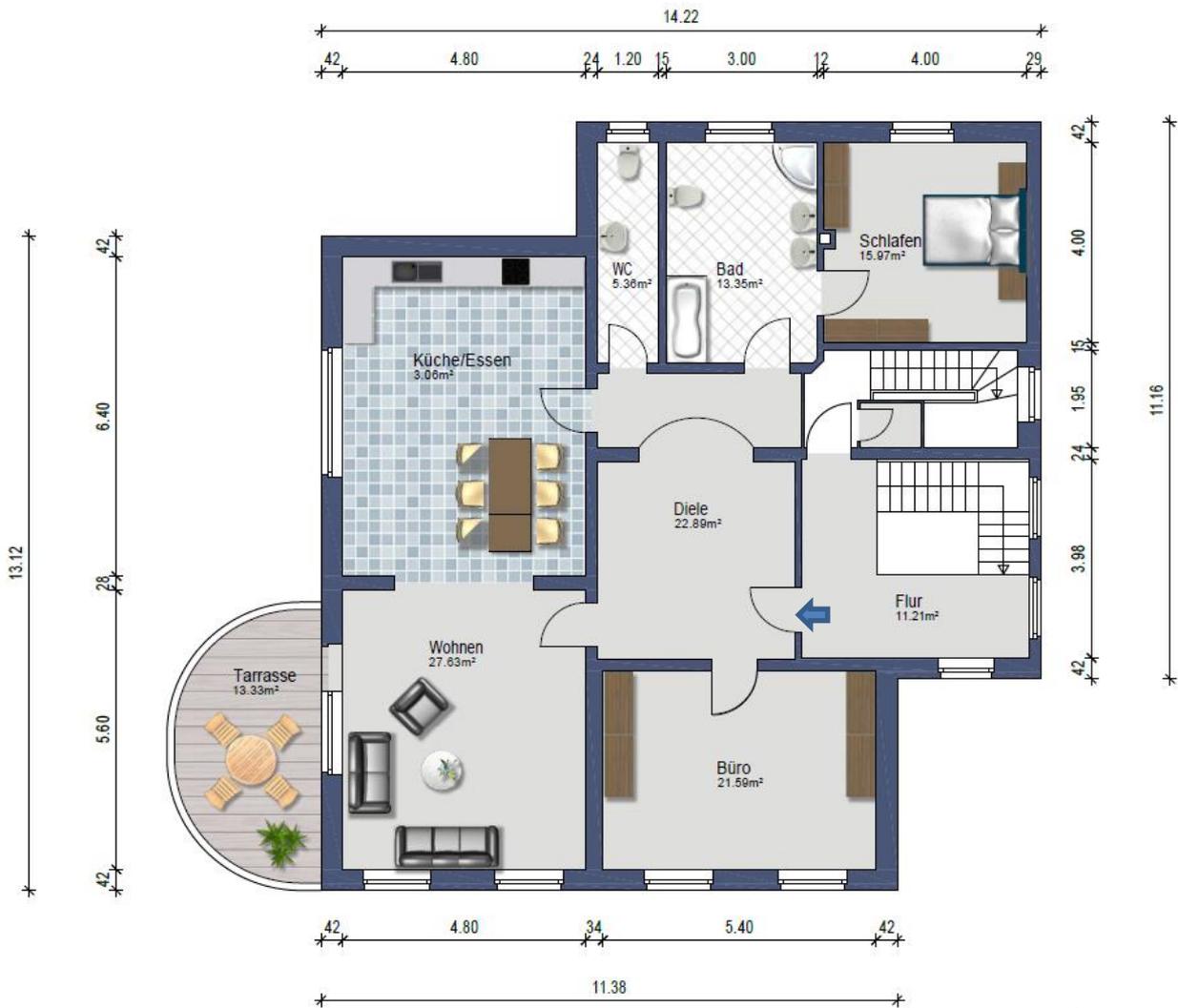


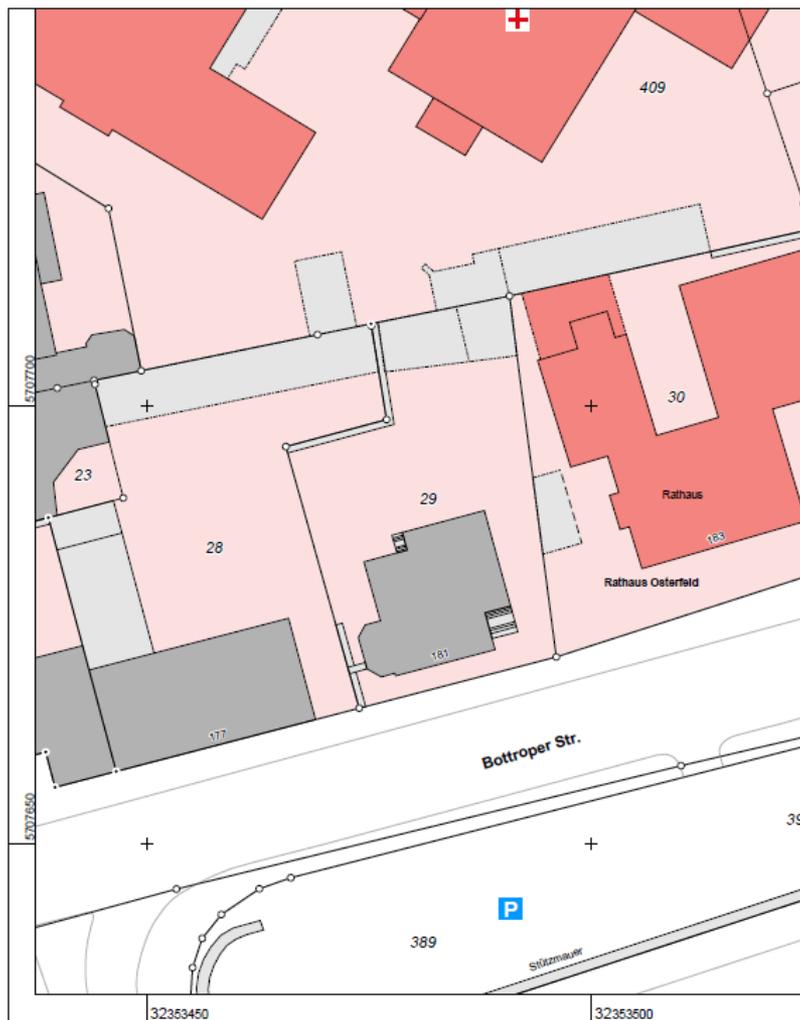












Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder www.fcggmbh.de





Immobilienbewertung, Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

Hausverwaltung

Immobilienscout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn
02845-395470 www.f-c-g.de



Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.