



Außergewöhnlich schönes, geräumiges Reihenhaus





Dieses auf den ersten Blick ganz normale Reihenmittelhaus bietet mehr als man vorerst meinen mag!

Vom Eingangsbereich aus gelangt man in das große, helle Wohnzimmer welches durch die große Fensterfront lichtdurchflutet ist. Dieser Eindruck setzt sich auch in der angrenzenden, halboffenen Küche fort und schafft so ein angenehmes Wohngefühl. Das gesamte Erdgeschoss ist mit wunderschönem Laminat ausgestattet und verleiht somit einen hübschen, gleichmäßigen Flair. Vom Wohnzimmer gelangt man in den kleinen aber feinen Garten mit Terrasse wo man wunderbar Sonnen oder aber mit Freunden gemütlich grillen kann.



Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere sehr geräumige und ebenso helle Zimmer, welche momentan als Kinderzimmer genutzt werden. Zudem befindet sich in diesem Geschoss ein sehr stilvolles, schwarz-weiß gefliestes Wannenbad! Auch diese Etage ist mit schönem Laminatboden ausgestattet.

Im Dachgeschoss des Hauses wird man nicht wie üblich bei Reihenhäusern von einem Raum mit viel Schräge begrüßt, sondern von einem weitläufig ausgebauten Dachgeschoss! Auch in dieser Etage befinden sich wie im ersten Stock zwei separate Räume und ein weiteres Badezimmer.

Der größere Raum wird momentan als Schlafzimmer genutzt. Von diesem Zimmer gibt es einen Durchgang von welchem man aus in ein weiteres, ebenso stilvoll gefliestes Duschbad gelangt. Der zweite Raum im Dachgeschoss bietet genügend Platz für Hobbyraum, Büro oder aber auch ein weiteres Kinderzimmer und auch dieses Zimmer bietet einen direkten Durchgang in das Badezimmer.





Das modern geflieste Duschbad,
welches sich im 1. Obergeschoss
befindet



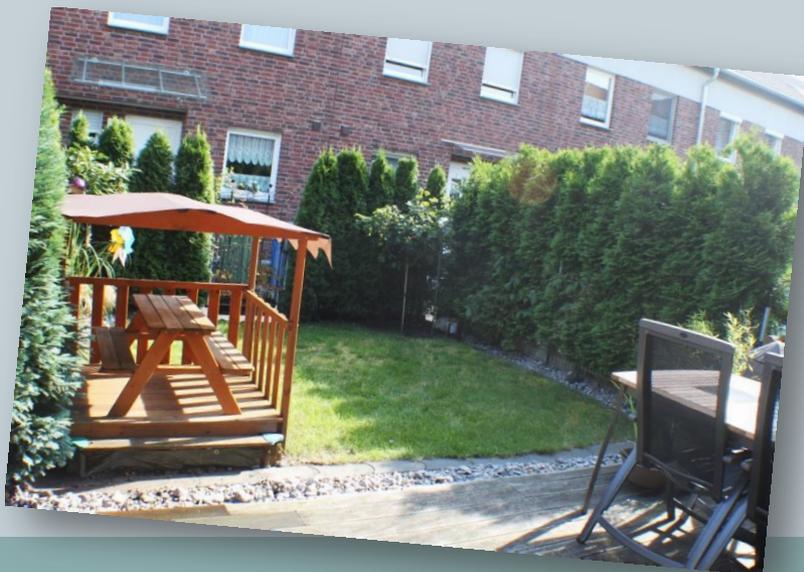
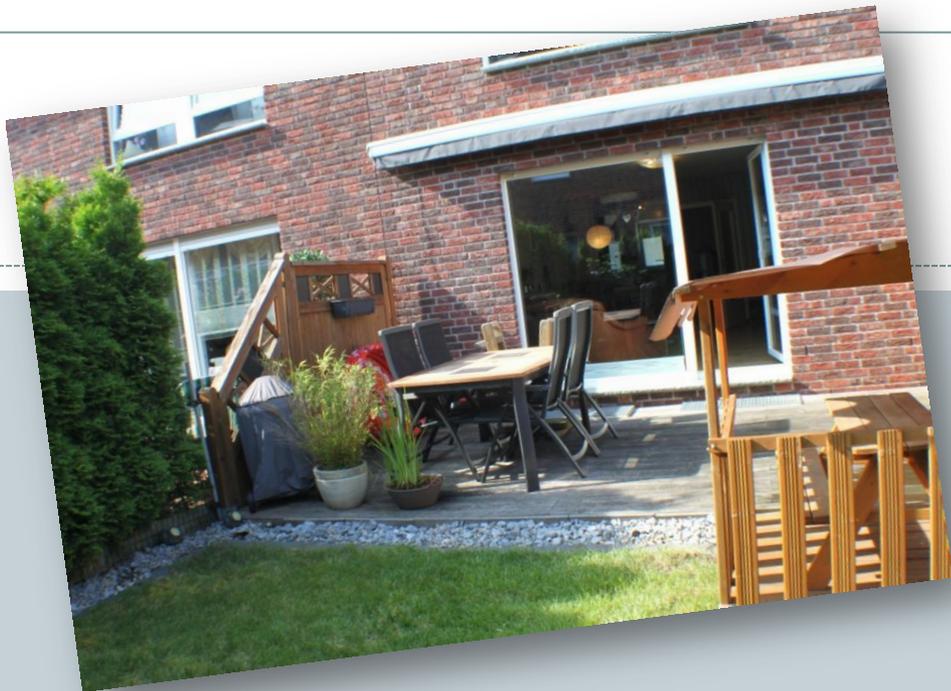
Eins der Zimmer im
Dachgeschoss.
Sehr geräumig, offen und hell!



Das
barrierefreie
Duschbad im
Dachgeschoss
ausgestattet mit
mosaikartigen
Steinchen



Der gemütliche Garten mit
kleiner Terrasse und einer
Garage



FAKTEN



Objektart :	Reihenmittelhaus
Baujahr :	2009
Heizung-und Befeuerungsart:	Fernwärme, Strom
Wohnfläche :	ca. 130m ²
Grundstückfläche:	ca. 175m ²
Anzahl Zimmer :	5
Anzahl Badezimmer :	2
Anzahl Gäste WC :	1
Terrasse + Garten :	ja
Garage :	1
Kaufpreis:	249.999 €
Provision :	3,57 % Käuferprovision

Die FCG GmbH bemüht sich, auf ihrer Webseite zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen- und Daten wird keine Haftung übernommen.

Lagebeschreibung



Warum Oberhausen?

Die Menschen leben gerne in Oberhausen, der modernen Großstadt mit ihren vielfältigen kulturellen und sozialen Angeboten. Sie ist eine lebens- und liebenswerte Stadt. Hier sind beispielhaft Attraktionen wie die St. Antony Hütte, der Gasometer, das Schloss Oberhausen, die König-Pilsener-ARENA, das Stage Metronom Theater und das CentrO zu nennen.

Jugendeinrichtungen und vielfältigen Angeboten für Familien und Senioren und ebenso Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI oder EDEKA sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen so den schnellen Einkauf, selbst ohne Auto oder öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahnen A40,42 sowie die A3 sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten somit eine optimale Anbindung an umliegende Städte wie Duisburg und Essen.

Auch für die Bildung der Kinder ist gesorgt, Kindergärten und weiterführende Schulen sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden!



Wohnumgebung



Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote:	13 %
Kaufkraft-Index:	90,3
Mieterquote:	67 %

Bevölkerungsverteilung

< 15 Jahre:	13 %
15-24 Jahre:	11 %
25-34 Jahre:	11 %
35-49 Jahre:	23 %
50-64 Jahre:	20 %
> 64 Jahre:	21 %

Angebot und Nachfrage

Angebotene Objekte:	8
Gespeicherte Gesuche:	4296

Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten/Schule:	ca.	6 Minuten
Ärzte:	ca.	5 Minuten
Bäckerei:	ca.	3 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	5 Minuten
Lebensmittel:	ca.	5 Minuten

Energieausweis



Jahres-Primärenergiebedarf

Zulässiger Höchstwert

101,01 kWh/m²a



Berechneter Wert

80,47 kWh/m²a

Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern

Energieträger 1

Nah/Fernwärme aus
KWK, fossiler
Brennstoff

21.242,70 kWh/a

Energieträger 2

Strom

245,34 kWh/a

Endenergiebedarf (absolut)

Endenergiebedarf bezogen auf

Nicht-
Wohngebäude

das beheizte Gebäudevolumen

kWh/(m³·a)

kWh/(m³·a)

Wohngebäude

die Gebäudenutzfläche A_N

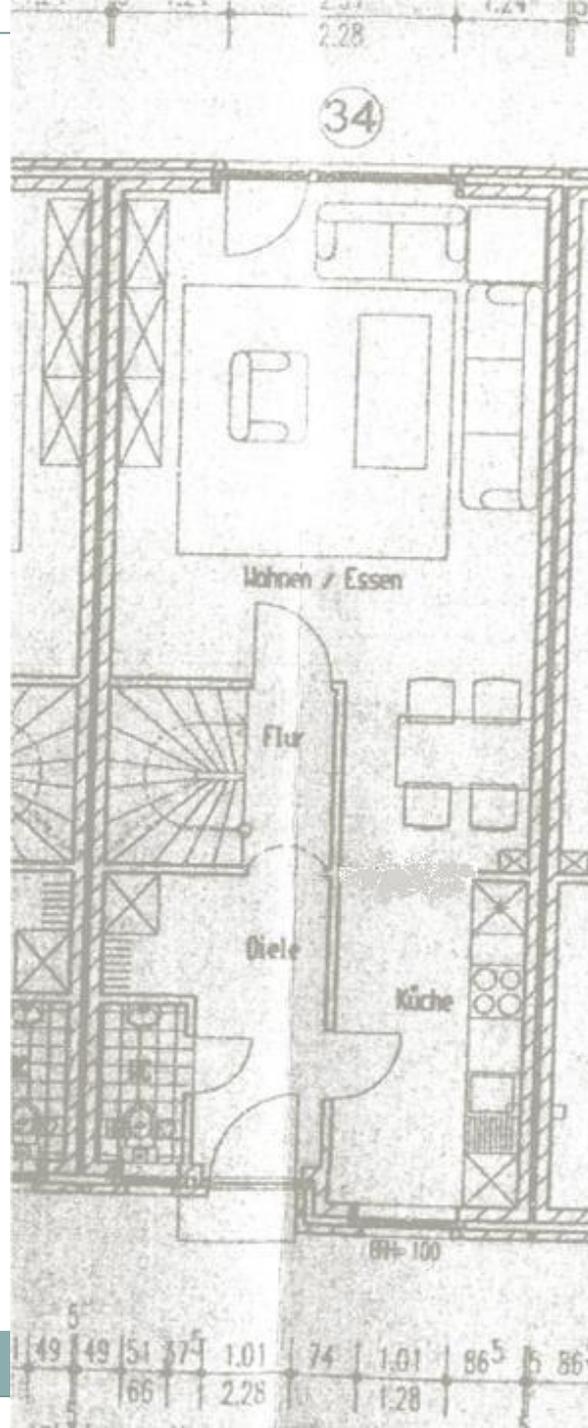
109,53 kWh/(m²·a)

1,27 kWh/(m²·a)

die Wohnfläche
(Angabe freigestellt)

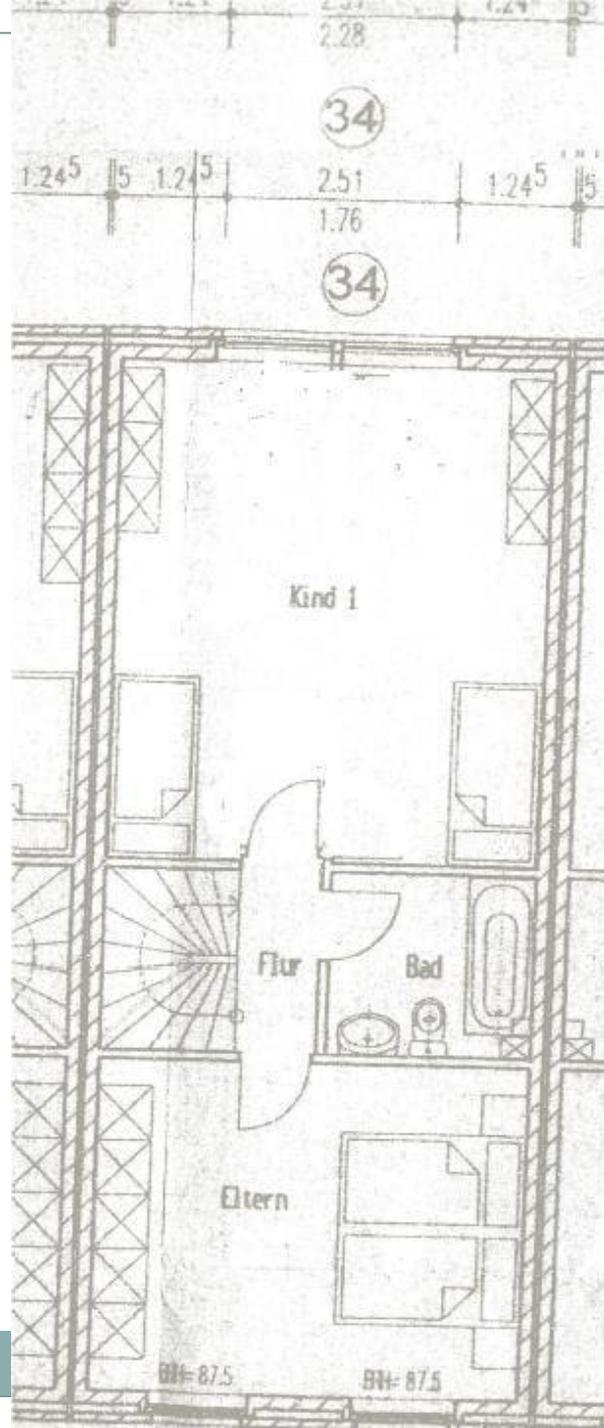
kWh/(m²·a)

kWh/(m²·a)

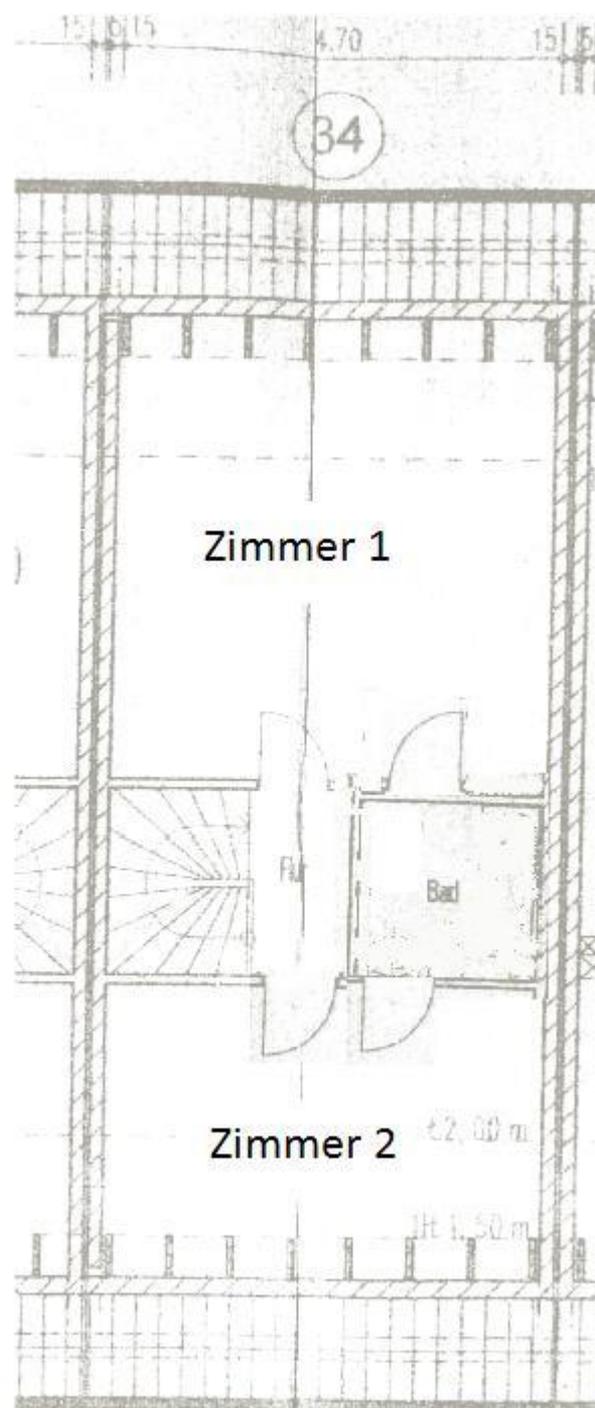


Erdgeschoss

5	49	49	51	37	1.01	74	1.01	86 ⁵	5	86 ⁵
5		66		2.28		1.28				



Obergeschoss



Dachgeschoss



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
Service-Rufnummer: 0800 4686324
www.f-c-g.de • info@f-c-g.de



- ✓ TOP BERATUNG
- ✓ ERREICHBARKEIT
- ✓ FLEXIBILITÄT

- ✓ VERKAUF
- ✓ BAUFINANZIERUNG
- ✓ WERTERMITTLUNG



Julia Bröcheler
Teamassistentin



Vanessa Kratz
Finanzierungen



Uwe Dennesen
Geschäftsführung



Katja Dennesen



Tina Holzmüller
Immobilienmaklerin



Katharina Winter
Online-Marketing

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.