

## Dolce Vita- Mehrparteienhaus mit schöner Eigentümergebung im EG!

46047 Oberhausen / Dümpten, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005529



Wohnfläche ca.: **350 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7,5** - Kaufpreis: **949.000 EUR**



## Dolce Vita- Mehrparteienhaus mit schöner Eigentümerwohnung im EG!

Objekt ID	MM-005529
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	(Oberhausen) 46047 Oberhausen / Dümpten Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	350 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	404 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2009
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Neubau, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer.
Kaufpreis	949.000 EUR



## Objektbeschreibung

Casa di Amicizia e Serenità- Haus der Freundschaft und Gelassenheit! Besser könnte man die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses exklusiven 2- Familienhauses bei gleichzeitig grüner und ruhiger Wohnlage nicht beschreiben.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> besticht die derzeit als 3- Familienhaus genutzte Liegenschaft mit exklusiv ausgestatteten Designerwohnungen, einer ruhigen Sackgassenlage und einer unmittelbaren Nähe zum schönen Hexbachtal.

Im Jahr 2009 in massivbauweise errichtet erwarten Sie neben neuwertigen Wohnungsausstattungen, exzellente Endenergiewerte von ca. 33 kW/h, welches unter anderem durch eine moderne Gas-Fußbodenheizung mit effizienter Solarunterstützung erreicht wird.

Das barrierearm zu erreichende Erdgeschoss überzeugt auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer gelungenen Grundrisstruktur, einem offenen Raumkonzept sowie dem Zugang zu einer pflegeleicht angelegten Gartenanlage. Eine schöne Diele führt Sie in alle Bereiche der Wohnung. Zu Ihrer Rechten separieren sich Ihre Privatbereiche ab. Hier erwarten Sie ein großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, ein begehbare Kleiderschrank und ein angrenzendes Tageslichtbadezimmer. Modern und mediterran gehalten ist dieses mit einer großen ebenerdigen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Ein sich im Verlauf öffnender in sich separierter Arbeits- und Gästebereich, welcher neben einem Gartenzugang weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offeriert, komplettiert den rechten Flügel der Wohnung.

Das derzeitig vermietete Obergeschoss ist ebenfalls hervorragend ausgestattet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80,40 m<sup>2</sup>. Hochwertiges Design Vinyl und ausgewählte Materialien machen auch diese 2 Raum Wohnung zu einem wahren Hingucker. Das Highlight dieser Einheit bildet ein ca. 32 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit angrenzender Dachterrasse in Südwestausrichtung. Ein großer Schlafbereich, ein Tageslichtduschbad und eine Hauswirtschaftsräumlichkeit runden das Angebot des ersten Obergeschosses ab.

Die ca. 145 m<sup>2</sup> Designer Maisonettewohnung erstreckt sich über eine Teil des 1.Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und lässt absolut keine Wünsche offen. Modern projiziert präsentiert sich die Wohnung in der oberen Ebene mit einem ca. 60 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einer ca. 23 m<sup>2</sup> großen teilüberdachten Terrasse in Südausrichtung. Wertige Holzelemente, offene Dachbalken und eine grandiose Deckenhöhe bis zum First zaubern einen gemütlichen Charme in die Räumlichkeit. Die geräumige Küche mit Vorratsraum fügt sich gelungen in den Grundriss ein und ist lichtdurchflutet. Hier lässt sich neben einer modernen Einbauküche ideal ein weiterer Essbereich mit einbringen. Durchdacht projiziert finden Sie auf dieser Ebene ein Tageslicht Gäste-WC. Eine komfortabel begehbare Treppenanlage führt Sie in die untere Ebene der Wohnung. Hier wartet ein großer Schlafbereich mit separiertem Ankleidebereich darauf von Ihnen eingerichtet zu werden. Auch dieses Zimmer überzeugt durch einen guten Schnitt und bodentiefe Fenster. Ferner offeriert Ihnen dieser Raum noch das Potenzial der Schaffung einer weiteren Terrasse in Ostausrichtung. Ein Tageslichtbadezimmer en Suite mit Dusche und Wanne komplettiert das Angebot der Wohnung. Auch diese Einheit ist derzeit gut vermietet.

Die Liegenschaft ist teilunterkellert und weist auch im Kellergeschoss bedingt durch das junge Baujahr



eine hervorragende Deckenhöhe auf. Zwei ebenfalls neu erbaute Garagen mit elektrischen Sektionaltoren sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Hervorragende Wohnlage von Oberhausen Dümpten
- Ruhige Sackgassenlage
- Familienfreundliche Wohnlage
- Zweifamilienhaus Baujahr 2009
- Derzeitig als 3- Familienhaus genutzt
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Wohnen & Vermieten
- Drei Designerwohnungen
- Erdgeschoss: ca. 125 Quadratmeter Wohnfläche
- Derzeit durch den Eigentümer bewohnt
- Hochwertige Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten)
- 1. Obergeschoss: ca. 80 Quadratmeter Wohnfläche
- 1.OG / DG: ca. 145 Quadratmeter Wohnfläche
- Beide Einheiten vermietet
- 2 große Dachterrassen
- Garten mit weiterer Terrasse
- Endenergiebedarf von 33 kWh
- Gaszentral-Fußbodenheizung mit Solarunterstützung
- Oberböden im gesamten Wohnbereich Designvinyl
- Großer offener Koch- und Essbereich
- 4 exklusive Bäder mit Fenster, große Badewanne, Duschen
- Ankleidezimmer mit Fenster
- elektrische Rollläden
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Kunststoff-/Isofenster (teilweise bodentief)
- div. Abstellräume
- Keller und Wasch-/Trockenkeller (gemeinsch.)
- 2 Garagen mit elektrischem Tor
- Frei von Eintragungen in ABT II des Grundbuches

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr über die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn



Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese, sowie sämtliche Daten, werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB, ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.05.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	33,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Lage

Dieses exklusive Designerhaus mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten liegt in einem familienfreundlichen und vor allem grünen Wohngebiet von Oberhausen Dümpten, direkt im 3-Städteck angrenzend zu Mülheim und Essen. Direkt in der Nähe liegt das schöne Wander- und Landschaftsschutzgebiet Hexbachtal. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf und darüber hinaus erledigen Sie je nach Wunsch in Mülheim, Essen oder Oberhausen. Ob Supermarkt, Bäckerei oder Ärzte: Alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Straßenbahn sind Sie über Essen Frintrop gut an den ÖPNV angebunden, mit dem PKW erreichen Sie sowohl die A 40 als auch die A 42 in kürzester Zeit. So gelangen Sie auch schnell zu Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld.





Ansicht Wohn- Essbereich EG



Impressionen



Ansicht Essbereich EG



Ansicht Terrasse



Impressionen





Weitere Ansicht Terrasse



Ansicht Küche EG



Impressionen Küche



Impressionen



Ansicht Schlafbereich EG



Ansicht Kinder- oder Arbeitszimmer EG





Ansicht Badezimmer EG



Impressionen



Weitere Ansicht Badezimmer EG



Ansicht Wohnbereich DG



Weitere Ansicht Wohnbereich DG



Ansicht teilüberdachte Terrasse DG





Ansicht Essbereich DG



Weitere Ansicht offener Essbereich DG



Ansicht Leseecke DG



Impressionen



Ansicht Wohn- und Esszimmer 1.OG



Ansicht Schlafzimmer 1.OG





Ansicht Schlafbereich 1. OG



Impressionen Badezimmer 1.OG



Außenansicht

