

Oberhausen – Walsumermark

# RESERVIERT! Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Sterkrade-Nord

CODE DU BIEN: 25227481



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 593 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25227481                      |
| Surface habitable      | ca. 143,5 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1913                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 341.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1913                      |



CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété





CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1913, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 593 m<sup>2</sup> befindet. Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 143,5 m<sup>2</sup> bietet viel Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Einfamilienhaus oder zur Vermietung einer separaten Wohneinheit.

Das Haus, welches sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, wurde in den späten 60er und 80er Jahren erweitert.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss, der direkt vom Eingangsbereich in ein Schlafzimmer führt. Der Wohnbereich dahinter geht fließend in einen geräumigen Essbereich über, was ein kommunikatives Wohnerlebnis ermöglicht. Angrenzend an den Essbereich befindet sich die separate Küche sowie das Badezimmer. Der Zugang zur großzügigen Terrasse erfolgt neben der Küche dieser Außenbereich erstreckt sich weiter in den Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in die obere Wohneinheit im 1. Obergeschoss. Diese besteht ebenfalls aus einem Schlafzimmer, einem großzügigen Esszimmer und einer angrenzenden Küche. Zusätzlich befinden sich hier ein Badezimmer und ein Wohnzimmer. Die individuelle Raumaufteilung in beiden Geschossen bietet Flexibilität in der Nutzung und kann nach eigenen Vorstellungen angepasst werden.

Praktisch ist auch die Auffahrt seitlich vom Haus, die genügend Platz für 2-3 Fahrzeuge bietet, was besonders für Mehrfamiliennutzung von Vorteil ist. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, was Ihnen die Möglichkeit bietet, durch eine Renovierung und Modernisierung eigene Akzente zu setzen und die Immobilie nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die Lage des Hauses bietet Ihnen eine komfortable Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und andere Einrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen attraktiv macht.

Diese Immobilie vereint klassischen Charme mit der Freiheit, modernes Wohnen zu gestalten, und stellt eine interessante Gelegenheit für alle dar, die ihre Ideen und Vorstellungen verwirklichen möchten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere



Informationen oder einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus liegt im schönen Oberhausener Norden zwischen den Stadtteilen Schmachtendorf und Königshardt.

Die Ortskerne von Königshardt und Schmachtendorf sind mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Banken, Apotheken, Tennisplätze und Fitnessstudios innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ihr neues zu Hause ist verkehrsgünstig gelegen, so dass eine praktische und zügige Anbindung an das Autobahnnetz der A3, A2, A516, A59 gegeben ist. So sind alle Städte des Ruhrgebiets und Rheinlands schnell zu erreichen.

Der Sterkrader Wald liegt unmittelbar vor der Haustür und bietet mit seinen kilometerlangen Spazierwegen ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie.

Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gegeben.



CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 341.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)