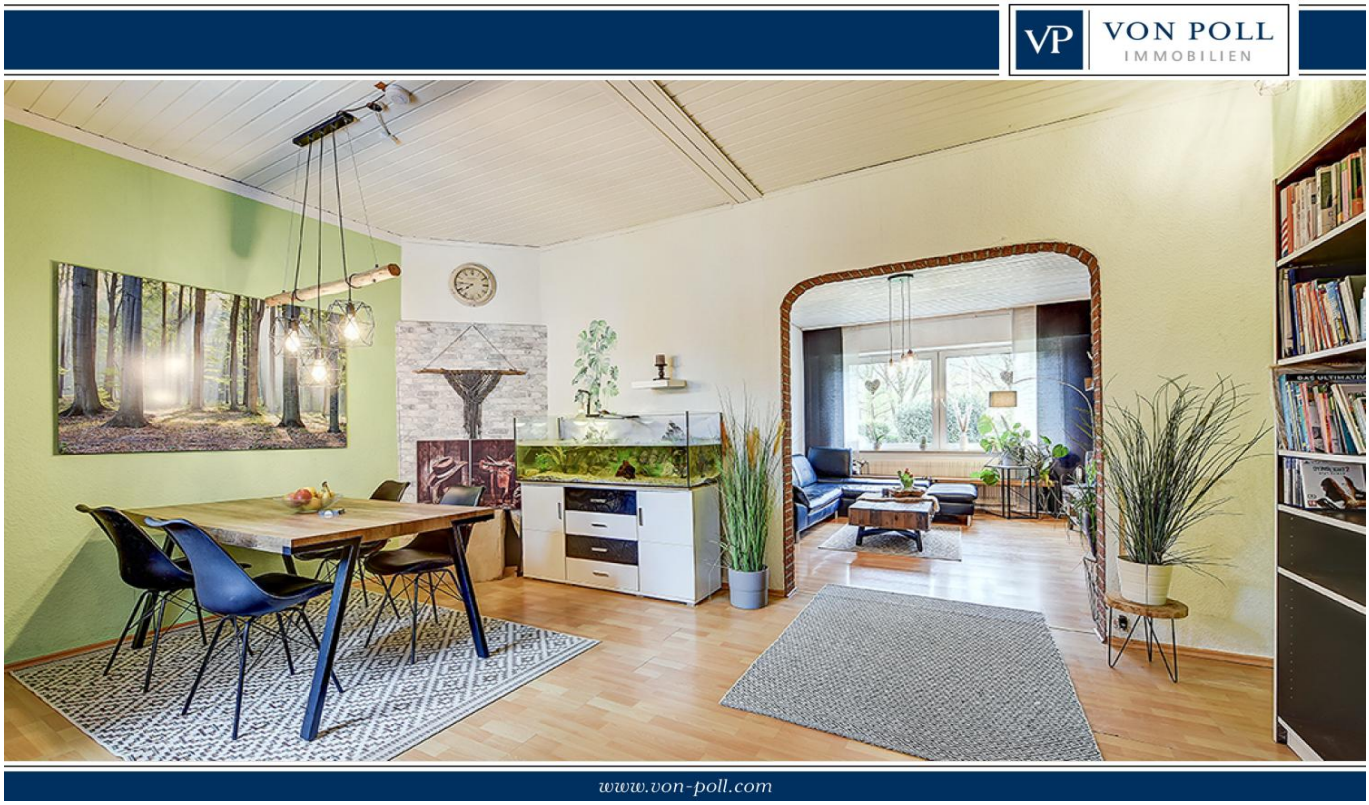
**Oberhausen – Walsumermark**

# Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Sterkrade-Nord

***??????? ????????: 25227481***




**???? ??????: 389.000 EUR • ?????????: ca. 143,5 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 593 m²**

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25227481 |
| ????????? | ca. 143,5 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1913 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 389.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 22.04.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 341.50 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1913 |

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1913, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 593 m² befindet. Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 143,5 m² 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.

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 341.50 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**??????? ????????: 25227481 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com


*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com