

Oberhausen - Walsumermark

Viel Platz für die ganze Familie in ruhiger Lage von Schmachtendorf!

Objektnummer: 26227529



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 192 m²

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Auf einen Blick

Objektnummer	26227529
Wohnfläche	ca. 116 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	156.74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Die Immobilie



Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Reihenhauses aus dem Baujahr 1972 liegt im beliebten Stadtteil Oberhausen-Schmachtendorf. Auf einem Grundstück von 192 m² bietet es insgesamt 116 m² Wohnfläche – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Diele mit Platz für eine Garderobe. Von dort gelangen Sie in die praktisch geschnittene Küche, in der auch ein Esstisch Platz findet. Angrenzend befindet sich der große Essbereich mit direktem Zugang zum geräumigen Wohnraum, der mit einem Kamin ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf die schöne Terrasse mit anschließendem pflegeleicht angelegtem Garten. Ein Gäste-WC rundet diese Ebene ab.

Über eine klassische Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befinden sich ein derzeit als Wohnraum genutztes Zimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, beide mit Zugang zum Balkon. Ergänzt wird die familienfreundliche Raumaufteilung durch ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne.

Das als Nutzfläche ausgewiesene Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut und umfasst zwei vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Hobby- oder Büroräume eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein WC sowie eine kleine Küche.

Das voll unterkellerte Haus verfügt über einen großzügigen Hobbykeller, der aktuell als stilvolle Kellerbar genutzt wird. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Waschkraum sowie einen separaten Heizungsraum. Alle Ebenen verfügen über praktische Einbauschränke.

Eine Garage in einem nahegelegenen Garagenhof rundet dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt besticht das durchdachte Raumkonzept durch Flexibilität und ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte.

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt im schönen Oberhausener Norden zwischen den Stadtteilen Schmachtdorf und Königshardt.

Die Ortskerne von Königshardt und Schmachtdorf 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.

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com