

Oberhausen – Walsumermark

Plenty of space for two generations in an idyllic location

Property ID: 25227496



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165,75 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.809 m²

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

At a glance

Property ID	25227496
Living Space	ca. 165,75 m ²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	539.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.10.2035	Final Energy Demand	264.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

The property



Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

A first impression

This well-maintained two-family house, built in 1955 using solid construction methods, presents itself today as an attractive residential property for families or multi-generational households. With a generous living area of approximately 165.75 m², the house offers versatile usage options and ample space for individual living needs. The property is situated on a spacious plot of approximately 1,809 m² and allows for numerous design possibilities in the outdoor area, whether for relaxation, play, or gardening. The property comprises eight rooms, six of which can be used as bedrooms. This makes the house ideally suited for larger families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. A total of three bathrooms with natural light are available, each featuring functional sanitary fittings to enhance everyday comfort. The ground floor comprises a spacious living area and two bedrooms. The kitchen and bathroom are practically arranged and offer space for daily needs. Access to the basement is via the hallway in the ground floor apartment. A staircase in the entrance area leads to the apartment on the upper floor. Here you'll find a true space miracle with stunning views and generous living space of approximately 99 m². The layout includes three bedrooms or children's rooms, a very spacious living room (where two rooms have been combined into one large room), two bathrooms with natural light – one with a bathtub, one with a shower – and a separate kitchen with an adjoining dining area. A particular highlight is the generous grounds, offering a variety of opportunities for leisure, hobbies, and relaxation. Here, children can play, gardening enthusiasts can pursue their passion, or summer evenings can be enjoyed outdoors. A terrace provides additional space for relaxing hours surrounded by nature. The property also includes ample parking spaces, two garages, and a large garden shed located behind the terrace. The following modernizations have been carried out: The electrical system was partially updated in 2000. The electrical system on the first floor was renewed in 2011. The bathrooms on the first floor were modernized in 2011. The bathroom on the ground floor was modernized in the mid-1990s. Interior insulation was installed in 2017. Between 2010 and 2012, the heating system and all water pipes throughout the house were replaced. The upstairs apartment was completely renovated in 2017. This two-family house combines comfortable living with design flexibility and offers ample space for larger families or shared living arrangements. See for yourself the many possibilities this property offers and schedule an appointment. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

All about the location

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.

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 264.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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.

Property ID: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com