

Oberhausen – Heide

## Attractive single-family or multi-generational house in a quiet residential area

Property ID: 25227486



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 674 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

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

Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## At a glance

Property ID	25227486	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 141 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1954		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	212.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1954



Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





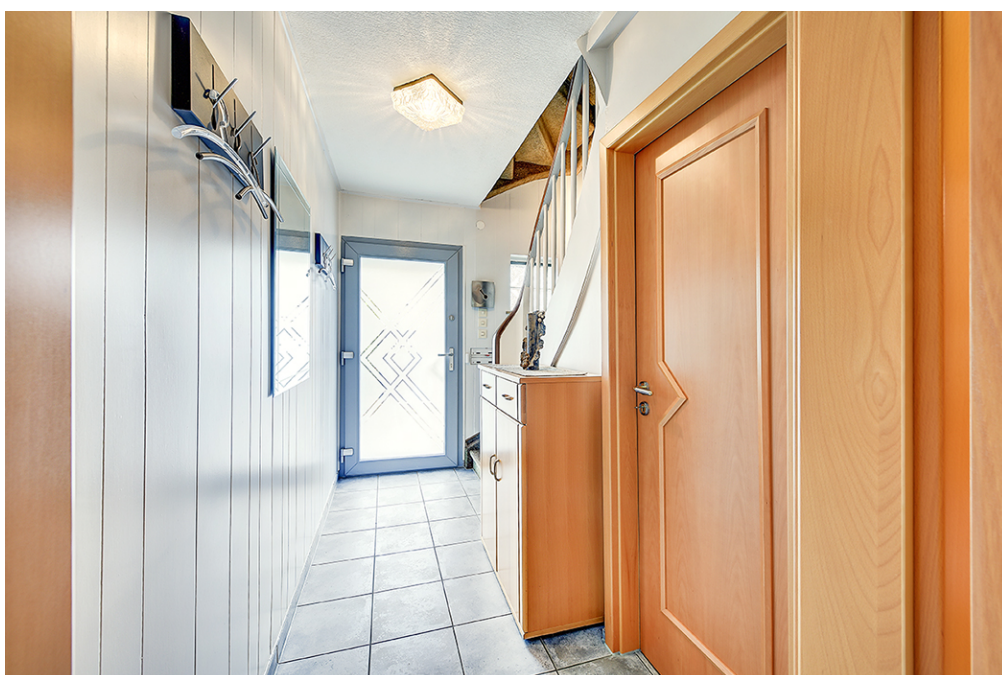
Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property



Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

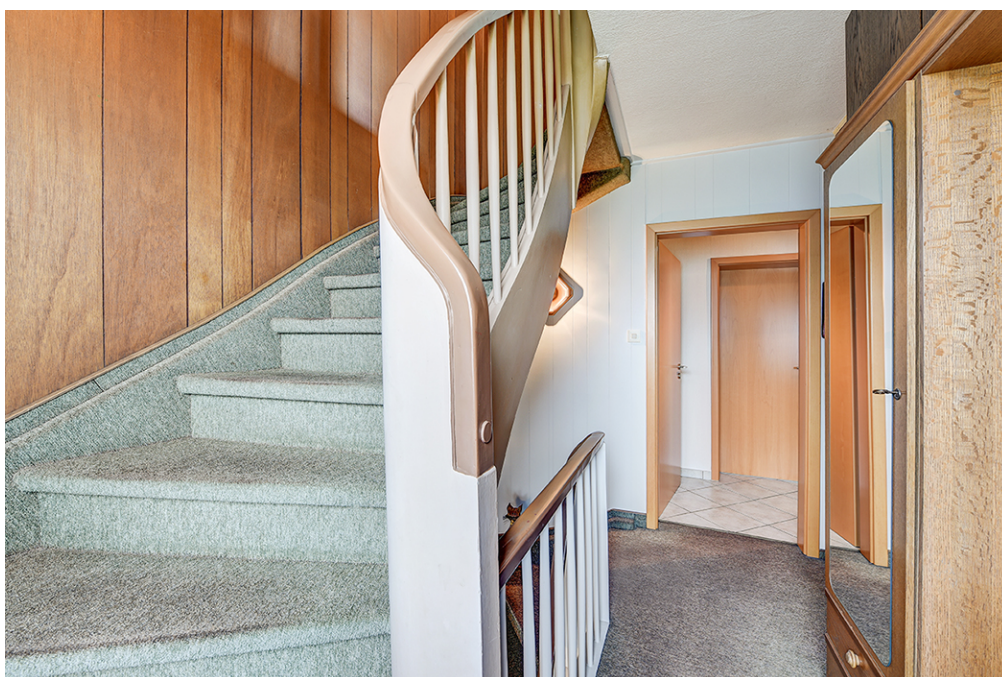
## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property





Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property



Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## The property



Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## A first impression

This semi-detached house was built in 1954 on a plot of approximately 687 m<sup>2</sup> in a highly desirable residential area of Oberhausen-Heide. The property offers a variety of uses, such as a single-family home or a multi-generational residence, and impresses with its flexible floor plan. The ground floor comprises the living area, which was extended in 2011 with an addition leading to the garden. The spacious terrace and the beautifully landscaped garden are easily accessible via floor-to-ceiling windows in the living room or the side entrance from the house. Also located on the ground floor are a bedroom, a children's room, a modernized bathroom with a shower, and a separate kitchen, ensuring a family-friendly layout. A wooden staircase in the hallway leads to the first floor, which includes a generous living and dining area, a separate kitchen, a guest WC, and a dining room. The attic was converted in 1967 and contains two storage rooms and a bathroom with a bathtub. The house has a full basement, offering a variety of uses with two rooms and a separate boiler room on the lower level. Adjacent to the property are the garage, a hobby room, and various storage areas. The well-maintained garden features a variety of flowering shrubs and includes three garden sheds that can be used individually.



Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Oberhausen-Heide.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sodass alltägliche Besorgungen bequem erledigt werden können. Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien und die Autobahnauffahrt zur A516 und der A42 ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in und um Oberhausen.

Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Der Heidepark ist in unter 5 Minuten fußläufig erreichbar, der Olgapark befindet sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt.

Property ID: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 212.30 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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. **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: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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