

Oberhausen – Schwarze Heide

# Multi-generational house with plenty of space for the whole family!

Property ID: 25227505



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 850 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

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

Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## At a glance

Property ID	25227505	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 170 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	5		
Bathrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1903	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	263.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1903



Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property





Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## The property



Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## A first impression

This charming, multi-generational house, built in 1903 and featuring a basement, sits on a spacious plot of approximately 850 m<sup>2</sup>. With around 170 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors, the property offers a variety of uses and ample room for your individual design ideas. The welcoming entrance hall leads to the ground floor apartment. From the small hallway, you can access the children's room or office, as well as the spacious, bright bedroom. The heart of this floor is the well-proportioned living room, which offers plenty of space for a comfortable living and dining area. From here, you have direct access to the practical kitchen, which in turn leads to the side terrace and the idyllic garden. A bright bathroom with a shower completes the ground floor layout. A separate guest WC is located on the mezzanine level via the staircase. On the first floor, a welcoming hallway with space for your wardrobe awaits you. From here, you enter the spacious, light-filled bedroom. The adjacent, spacious dining room offers ample space for a comfortable dining set. From the hallway, you also enter the well-proportioned living room, which provides direct access to the functionally designed kitchen – with plenty of room for a dining table. The bathroom on this floor features a bathtub and a shower. The attic offers cozy and spacious rooms with exposed wooden beams, adding to the charm of the space. Here, you'll find plenty of room to create a bedroom, office, or living area tailored to your needs. Adjacent to this is a separate kitchen with space for a small dining table and a shower room. Please note: The property is in need of renovation and will be handed over completely vacant by arrangement.

**Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Oberhausener Stadtteil Schwarze Heide. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung mit zugleich sehr guter Infrastruktur aus.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnauffahrten A3 Richtung Köln und Hannover sowie die umliegenden Stadtteile und das Oberhausener Zentrum. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, sodass Sie bequem und schnell an Ihr Ziel gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und Familien.

Schwarze Heide bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und hoher Lebensqualität.

Property ID: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 263.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.  
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: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze 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)