

Oberhausen - Walsumermark

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

Property ID: 26227529



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 192 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark**

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

Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## At a glance

Property ID	26227529	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.03.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

## The property



**Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark**

## **A first impression**

Dieses attraktive Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 liegt im beliebten Stadtteil Oberhausen-Schmachtendorf. Auf einem Grundstück von 192 m<sup>2</sup> bietet es insgesamt 116 m<sup>2</sup> 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 Holzterrasse 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 Waschraum 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.

**Property ID: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark**

## **All about the location**

**Das Einfamilienhaus 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: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark**

## Other information

**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.

**Property ID: 26227529 - 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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