

Oberhausen – Walsumermark

# Beaucoup d'espace pour deux générations dans un cadre idyllique

**CODE DU BIEN: 25227496**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.809 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227496	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 165,75 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1955		
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035	Consommation d'énergie	264.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1955

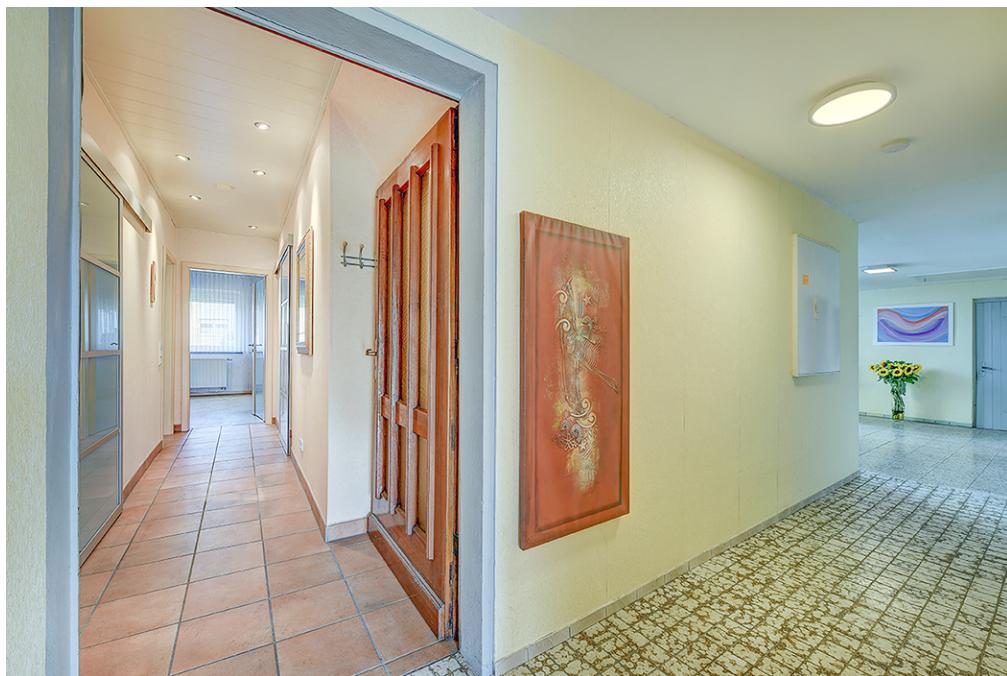
CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale bien entretenue, construite en 1955 selon des méthodes de construction robustes, se présente aujourd'hui comme une propriété résidentielle attrayante pour les familles ou les ménages multigénérationnels. Avec une surface habitable généreuse d'environ 165,75 m<sup>2</sup>, la maison offre de multiples possibilités d'aménagement et un espace suffisant pour répondre aux besoins de chacun. La propriété est située sur un terrain spacieux d'environ 1 809 m<sup>2</sup> et offre de nombreuses possibilités d'aménagement extérieur, que ce soit pour la détente, les jeux ou le jardinage. La maison comprend huit pièces, dont six peuvent servir de chambres. Elle est donc idéale pour les familles nombreuses, les ménages multigénérationnels ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Trois salles de bains baignées de lumière naturelle sont disponibles, chacune équipée d'installations sanitaires fonctionnelles pour un confort optimal au quotidien. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour et deux chambres. La cuisine et la salle de bains sont fonctionnelles et offrent un espace adapté aux besoins quotidiens. L'accès au sous-sol se fait par le couloir de l'appartement du rez-de-chaussée. Un escalier situé dans l'entrée mène à l'appartement à l'étage. Découvrez ici un véritable bijou d'espace offrant une vue imprenable et une surface habitable généreuse d'environ 99 m<sup>2</sup>. L'agencement comprend trois chambres (ou chambres d'enfants), un vaste séjour (issu de la fusion de deux pièces), deux salles de bains baignées de lumière naturelle – l'une avec baignoire, l'autre avec douche – et une cuisine séparée avec coin repas. Le généreux terrain est un atout majeur, offrant de nombreuses possibilités de loisirs et de détente. Les enfants peuvent y jouer, les passionnés de jardinage s'adonner à leur passion et les douces soirées d'été se savourer en plein air. Une terrasse offre un espace supplémentaire pour se relaxer au cœur de la nature. La propriété comprend également de nombreuses places de parking, deux garages et un grand abri de jardin situé derrière la terrasse. Les rénovations suivantes ont été effectuées : l'installation électrique a été partiellement mise à jour en 2000 ; l'installation électrique du premier étage a été entièrement refaite en 2011 ; les salles de bains du premier étage ont été modernisées en 2011 ; la salle de bains du rez-de-chaussée a été modernisée au milieu des années 1990. L'isolation intérieure a été installée en 2017. Entre 2010 et 2012, le système de chauffage et l'ensemble de la plomberie ont été remplacés. L'appartement à l'étage a été entièrement rénové en 2017. Cette maison bifamiliale allie confort et modularité, et offre un espace généreux idéal pour les familles nombreuses ou la colocation. Découvrez par vous-même le potentiel de ce bien et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de répondre à votre demande.

**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 264.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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