

Oberhausen - Walsumermark

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

CODE DU BIEN: 26227529



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 192 m²

CODE DU BIEN: 26227529 - 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: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26227529
Surface habitable	ca. 116 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	389.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	156.74 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La propriété



CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Une première impression

Dieses attraktive Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 liegt im beliebten Stadtteil Oberhausen-Schmachtendorf. Auf einem Grundstück von 192 m² bietet es insgesamt 116 m² 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 Holzterrappe 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.

CODE DU BIEN: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus liegt im schönen Oberhausener Norden zwischen den Stadtteilen Schmachtdorf und Königshardt.

Die Ortskerne von Königshardt und Schmachtdorf 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: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26227529 - 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