Oberhausen – Walsumermark

Viel Platz für 2 Generationen in idyllischer Lage

??????? ????????: 25227496



???? ??????: 539.000 EUR • ?????????: ca. 165,75 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 1.809 m²

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ??? ?????

??????? ????????	25227496
?????????	ca. 165,75 m²
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1955
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	539.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.10.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	264.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1955

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????





??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ???????



??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1955 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich heute als attraktive Wohnimmobilie für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165,75 m² bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das Anwesen befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.809 m² und ermöglicht zahlreiche Gestaltungsideen im Außenbereich, sei es für Entspannung, Spiel oder Gartenbau.

Die Immobilie gliedert sich in acht Zimmer, wovon sechs als Schlafzimmer nutzbar sind. Damit eignet sich das Haus hervorragend für größere Familien, das Zusammenleben verschiedener Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Insgesamt stehen drei Tageslichtbadezimmer zur Verfügung, die jeweils über eine funktionale Sanitärausstattung verfügen und den alltäglichen Komfort unterstützen.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohnbereich und zwei Schlafzimmer. Küche und Badezimmer sind praktisch angeordnet und bieten Raum für den täglichen Bedarf. Der Zugang zum Keller erfolgt über die Diele in der Erdgeschosswohnung.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohnung im Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein wahres Raumwunder mit herrlichem Ausblick und großzügigem Platzangebot auf ca. 99 m² Wohnfläche. Die Aufteilung: drei Kinder- oder Schlafräume, ein sehr großzügiges Wohnzimmer (in dem zwei Zimmer zu einem großen Raum zusammengelegt wurden). Zwei Tageslichtbäder – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – sowie eine separate Küche mit anschließendem Essbereich.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück, das vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Hobby und Erholung eröffnet. Hier können Kinder spielen, Gartenfreunde ihrer Leidenschaft nachgehen oder die Sommerabende im Freien genießen. Eine Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Grünen. Zur Immobilie gehören auch ausreichend Pkw-Stellplätze und zwei Garagen sowie ein großes Gartenhaus, welches sich hinter der Terrasse befindet.

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

Die Elektrik wurde teilweise im Jahr 2000 modernisiert.
Im 1. Obergeschoss wurde die Elektrik im Jahr 2011 erneuert.
Die Bäder im Obergeschoss wurden im Jahr 2011 modernisiert.
Das Bad im Erdgeschoss wurde Mitte der 90ér Jahre modernisiert.
Eine Innendämmung erfolgte im Jahr 2017.
Von 2010 bis 2012 wurden Heizung sowie alle Wasserleitungen im gesamten Haus erneuert.
Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2017 vollständig renoviert.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet Wohnkomfort mit Gestaltungsfreiheit und bietet auch für größere Familien oder Wohngemeinschaften ausreichend Raum. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 264.90 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com