

Oberhausen – Walsumermark

## Idilli helyen, két generáció számára is elegendő hely

VP azonosító: 25227496



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

VÉTELÁR: 539.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165,75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.809 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25227496                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 165,75 m <sup>2</sup>            |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1955                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 539.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha                                                  |

VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz        | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 16.10.2035 | Teljes energiaigény                                     | 264.90 kWh/m²a          |
|                                              |            | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                       |
|                                              |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1955                    |



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1955-ben szilárd építési módszerekkel épült kétlakásos ház ma vonzó lakóingatlanként kínálja magát családok vagy többgenerációs háztartások számára. A körülbelül 165,75 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel a ház sokoldalú felhasználási lehetőségeket és bőséges teret kínál az egyéni lakhatási igények kielégítésére. Az ingatlan egy tágas, körülbelül 1809 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és számos kialakítási lehetőséget kínál a kültéri területen, legyen szó pihenésről, játékról vagy kertészkedésről. Az ingatlan nyolc szobából áll, amelyek közül hat hálósobaként is használható. Ezáltal a ház ideális nagyobb családok, többgenerációs élet, vagy a lakás és a munka egy fedél alatti kombinálása számára. Összesen három, természetes fénnel megvilágított fürdoszoba áll rendelkezésre, mindegyik funkcionális szaniterekkel a mindennapi kényelem fokozása érdekében. A földszinten egy tágas nappali és két hálósoba található. A konyha és a fürdoszoba praktikus elrendezéssel, és teret biztosít a mindennapi szükségletek kielégítésére. A pince a földszinti lakás folyosóján keresztül közelíthető meg. A bejáratnál lévő lépcső vezet az emeleti lakásba. Itt egy igazi tércsodát talál lenyugó kilátással és körülbelül 99 m<sup>2</sup>-es tágas lakótérrel. Az elrendezés három hálósobát vagy gyerekszobát, egy nagyon tágas nappalit (ahol két szobát egybeépítettek), két természetes fénnel megvilágított fürdoszobát – az egyik káddal, a másik zuhanyzóval – és egy különálló konyhát étkezővel együtt tartalmaz. Különös vonzeró a tágas kert, amely számos lehetőséget kínál a szabadidő eltöltésére, hobbikra és pihenésre. Itt a gyerekek játszhatnak, a kertészkedés szerelmesei hódolhatnak szenvedélyüknek, vagy a nyári estéket a szabadban élvezhetik. A terasz további helyet biztosít a természetben eltöltött pihentető órákhoz. Az ingatlanhoz bőséges parkolóhely, két garázs és a terasz mögött található nagy kerti fészer is tartozik. A következő korszerűsítéseket végezték el: Az elektromos rendszert 2000-ben részben felújították. Az első emeleti elektromos rendszert 2011-ben újították fel. Az első emeleti fürdoszobákat 2011-ben korszerűsítették. A földszinti fürdoszobát az 1990-es évek közepén korszerűsítették. A belső szigetelést 2017-ben végezték el. 2010 és 2012 között a fűtési rendszert és az összes vízvezetékot kicserélték a házban. Az emeleti lakást 2017-ben teljesen felújították. Ez a kétlakásos ház a kényelmes lakhatást a tervezési rugalmassággal ötvözi, és bőséges helyet kínál nagyobb családok vagy közös lakhatási lehetőségek számára. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlan számos lehetőségéről, és egyeztessen időpontot. Várjuk megkeresését.



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



VP azonosító: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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