

Oberhausen - Schwarze Heide

# Aufwendig modernisierte Doppelhaushälfte in schöner Lage von Sterkrade

*Codice oggetto: 26227525*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 283 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26227525
Superficie netta	ca. 137 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	489.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>180.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.07.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## Una prima impressione

Diese aufwändig modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1972 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Oberhausen-Sterkrade und überzeugt mit einer Grundstücksfläche von ca. 283 m<sup>2</sup> sowie einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet großzügige Platzverhältnisse und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus Sie in die praktisch geschnittene, separate Küche gelangen. Diese bietet einen direkten Zugang zum Herzstück des Hauses – dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse sowie in den pflegeleicht angelegten Garten.

Das angrenzende Esszimmer fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Auch von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über die modern gestaltete Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Obergeschoss, das durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Ein großzügiger Wohnbereich mit offenem Übergang zum Schlafzimmer schafft ein modernes und luftiges Wohngefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein weiteres Zimmer steht Ihnen als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer zur Verfügung. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort. Es rundet das attraktive Raumangebot dieser Etage gelungen ab.

Das Dachgeschoss eignet sich ideal als praktische Abstellfläche.

Auch das Kellergeschoss präsentiert sich gepflegt und funktional. Es verfügt über vier separate Kellerräume, bestehend aus einem Heizungsraum, einem Waschkeller sowie zwei

weiteren Räumen, die sich hervorragend als Lager- oder Hobbyräume nutzen lassen.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus stehen ebenfalls zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2022 durchgeführt:

- Erneuerung sämtlicher Fenster inklusive elektrischer Rollläden
- Neue Innentüren
- Einbau einer modernen Gasheizung
- Teilweise Innendämmung der Außenwände (ausgenommen Treppenhaus und Flur)
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation inklusive neuem Sicherungskasten
- Erneuerung sämtlicher Frischwasser- und Abwasserleitungen

Modernisierung der Bäder

- Verlegung neuer Bodenfliesen (Schlafzimmer und Ankleidezimmer mit Laminat)
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Wände mit Gipskartonplatten neu verkleidet

**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Oberhausen-Sterkrade. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Das Westfield Centro Oberhausen mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Autominuten.**

**Kindergärten, Schulen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine gute Infrastruktur. Auch die Autobahnen A3, A2 und A516 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.**

**Für Erholung und Freizeit laden das Schloss Oberhausen mit dem Kaisergarten und Tiergehege sowie der nahe gelegene Wald Grafenbusch zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Ausflügen ins Grüne ein.**

**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26227525 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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