

Oberhausen - Walsumermark

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

Codice oggetto: 26227529



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 192 m²

Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

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

Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26227529
Superficie netta	ca. 116 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	156.74 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.03.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

La proprietà



Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Una prima impressione

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 Holzterrasse 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.

Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

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: 26227529 - 46147 Oberhausen - Walsumermark

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com