

Oberhausen – Walsumermark

# Modernisiertes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Sterkrade-Nord

Objektnummer: 24227454



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 318 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Auf einen Blick

Objektnummer	24227454
Wohnfläche	ca. 120,9 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	31.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120,9 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Es befindet sich auf einem Grundstück von ca. 318 m<sup>2</sup> und verfügt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und 2 WCs. Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem hochwertige Steinböden, eine neuwertige Einbauküche, ein Gäste-WC im Erdgeschoss, sowie eine überlange Garage und 2 Stellplätze. Die Garage ist auch vom Garten aus zugänglich. Das Haus besticht zudem durch ein großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie einen ausgebauten Spitzboden. Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum mit WC, der individuell genutzt werden kann. Der gepflegte Garten mit Gartenhaus und gemütlicher Sitzecke lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine topmoderne Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme, während die neuen Fenster für eine gute Isolierung und Energieeffizienz sorgen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Zuhause für eine Familie, die viel Wert auf Komfort, Qualität und eine gute Lage legt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt im schönen, grünen Oberhausener Norden zwischen den Stadtteilen Oberhausen-Königshardt und Schmachtdorf, angrenzend an Dinslaken-Hiesfeld. Die Ortskerne von Königshardt, Schmachtdorf und Hiesfeld sind mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Banken, Apotheken, Tennisplätzen und Fitnessstudios innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Immobilie 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 Hiesfelder Wald liegt unmittelbar vor der Haustür und bietet mit seinen kilometerlangen Spazierwegen, dem Rotbach und dem beliebten Ausflugsziel „Grafenmühle“ ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie. Eine Bushaltestelle ist fußläufig schnell erreichbar.

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 31.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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