

Oberhausen – Schmachtendorf

# RESERVIERT! Modernisiertes 1 - 2 Familienhaus in absoluter Top-Lage von Sterkrade-Nord

Property ID: 24227427



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

**PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 545 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## At a glance

Property ID	24227427
Living Space	ca. 219,52 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.08.2030	Final energy consumption	130.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## The property



Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## A first impression

Die geräumige Doppelhaushälfte wurde 1974 auf einem ca. 545m<sup>2</sup> großen Grundstück in absolut verkehrsberuhigter Wohnlage im schönen Stadtteil Walsumermark nahe dem Sterkrader-Wald erbaut. Im Jahr 2004/2005 wurde die Immobilie umfangreich modernisiert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Immobilie mit geringem Aufwand in den Ursprungszustand zurückzubauen. Die zwei Wohneinheiten sind durch eigene Eingänge voneinander separiert, so dass maximale Flexibilität in der Nutzung der Immobilie gewährleistet ist. Im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses werden Sie von dem geräumigen Eingangsbereich empfangen, der direkten Zugang zur separaten Küche und dem übergroßen Wohn- und Essbereich mit herrlichem Blick auf die Terrasse und dem pflegeleicht angelegten Garten bietet. Hinter dem Wohnraum finden Sie den separat gelegenen und großzügig gestalteten Schlafbereich, der auch alternativ als Arbeits- oder Jugendzimmer genutzt werden kann. Ein Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich und bietet aufgrund der übergroßen Diele auch die Möglichkeit, ein Badezimmer zu errichten. Über eine Steintreppe in der Diele gelangen Sie in das Untergeschoss. Hier befindet sich das modernisierte Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein großer Mehrzweckraum und ein weiterer Kellerraum bieten viel Platz für Ihre Hobbys und reichlich Stauraum für Utensilien. Die Waschküche befindet sich ebenfalls auf der unteren Ebene, sie ist vom Badezimmer her begehbar. Über eine Außentreppe erreichen Sie den Eingangsbereich der Maisonette-Wohnung, die sich über das 1. Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss erstreckt. Die Ebene im 1. Obergeschoss verfügt über geräumige 78,8m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet mit einem großen Schlafzimmer, dem Wohnzimmer und der übergroßen Wohnküche reichlich Platz für eine kleine Familie. Ein sehr modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche und der praktische Einbauschränk sind von der Diele her begehbar. Über eine Wendeltreppe im Eingangsbereich erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden. Hier finden Sie einen übergroßen Raum, der sich über die komplette Haushälfte erstreckt und mit seinen ca. 36m<sup>2</sup> ideal als Jugend- oder Elternschlafzimmer nutzbar wäre. Idealerweise könnte der bereits vorhandene Abstellraum als begehbarer Kleiderschränk fungieren. Der nicht einsehbare Sonnenbalkon ist über die bodentiefen Fenster her zugänglich, er bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Das ca. 545m<sup>2</sup> große Grundstück schafft mit seinem alten Baumbestand und der gepflegten wie auch pflegeleicht angelegten Garteneinheit ein hohes Maß an Intimität und viel Raum für kreative Gartengestaltung. Eine großzügige Terrasse und die neuwertige Pergola im vorderen Terrassenbereich runden die vorteilhaft angelegte Garten- und Terrasseneinheit ab. Die dazugehörige Garage befindet sich unmittelbar neben dem Haus, sie ist bequem von der Terrasse her

begehrbar. Zwei weitere Stellplätze bieten zusätzlichen Platz für Ihren Fuhrpark. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahre 2004/2005 wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden etwa die Bäder, die Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung, die Böden, Türen und Zargen, die Fenster u.v.m. erneuert/modernisiert. Die Immobilie eignet sich hervorragend für das Generationenwohnen oder die Vermietung einer der beiden Wohneinheiten. Es ist jedoch auch durch wenige Umbaumaßnahmen problemlos möglich, das Zweifamilienhaus wieder in ein geräumiges Einfamilienhaus zurückzubauen. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## All about the location

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.

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)