

Oberhausen – Walsumermark

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in bester Wohnlage am Hiesfelder Wald.

????????? ??????????: 23227421



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

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 176,21 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 783 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ??? ??????

???????? ??????????	23227421	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 176,21 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ??????????	5	????????? ??????????????	?????????
??????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1968	??????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
?????????????	18.02.2032	???????? ????????	164.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	F
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	

??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



??????? ????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



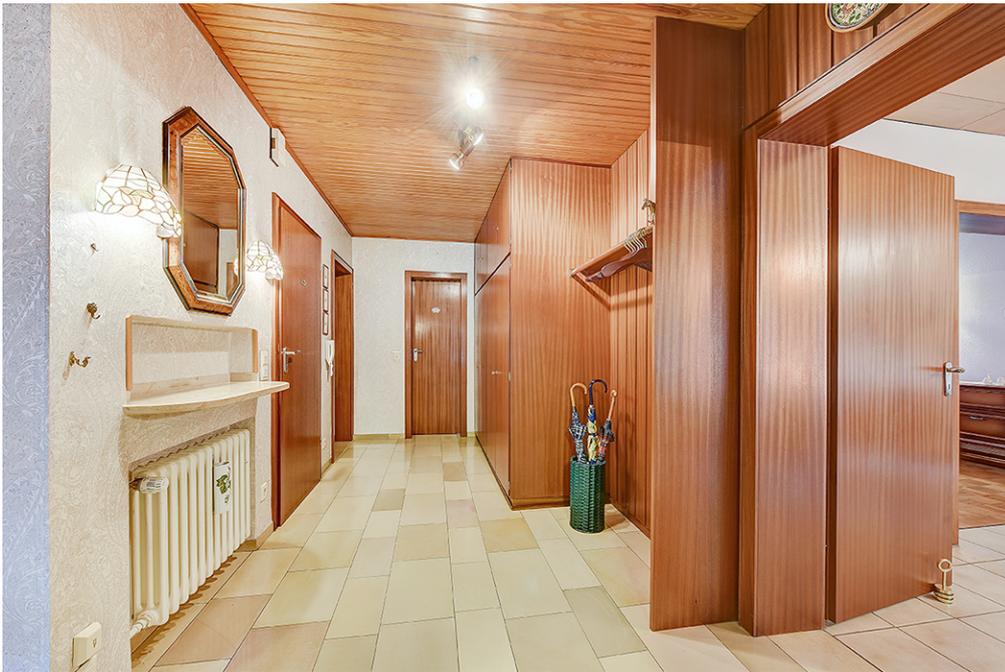
??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



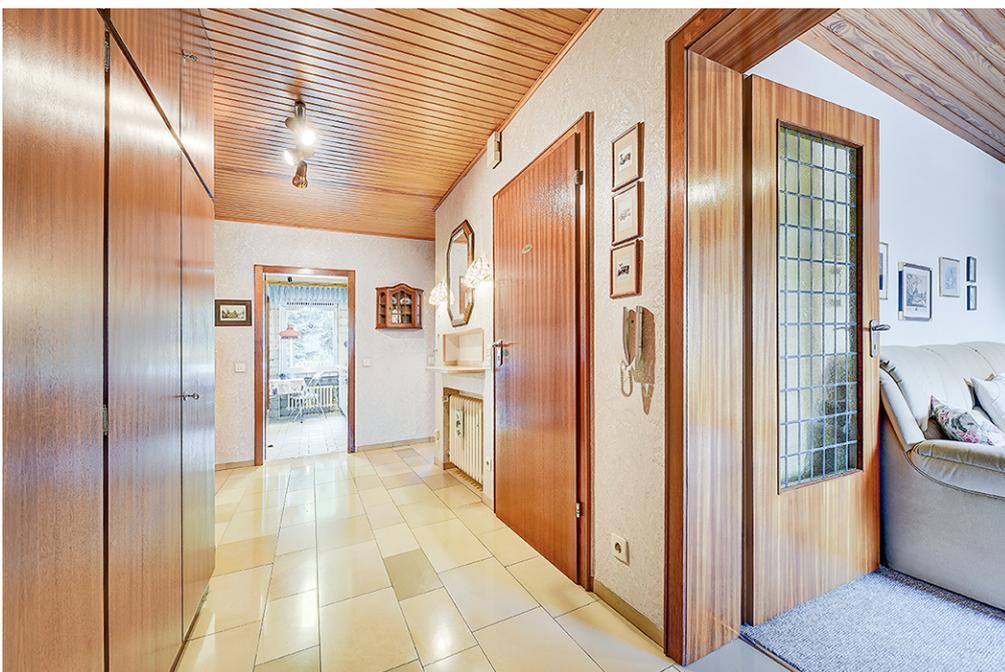
??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



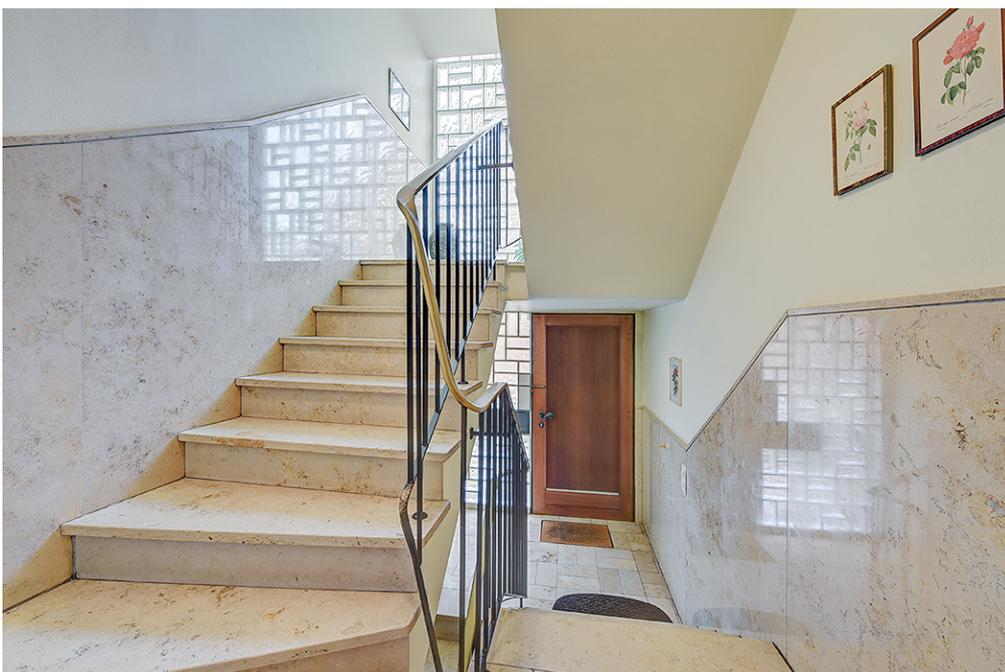
???????? ?????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ?????????



???????? ??????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ?????????



??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????



??????? ????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

??? ?????? ???????????

Auf einem ca. 783m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieses voll unterkellerte Zweifamilienhaus auf ca. 176m<sup>2</sup> Wohnfläche im beliebten Ortsteil Walsumermark. Die zwei Wohneinheiten sind durch ein Treppenhaus und zwei eigene Eingänge voneinander separiert. Durch das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die barrierearme Wohneinheit im Erdgeschoss. Hier finden Sie zwei Schlafräume, eine übergroße Diele, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates Gäste-WC und den geräumigen Wohnbereich mit direktem Anschluss an den Essbereich. Die großflächige Terrasse und den Garten erreichen Sie über den Ausgang in der Küche und über die Fensterfront im Esszimmer. Über die gepflegte Steintreppe im Flur gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über zwei große Schlafräume, einen Wohnraum mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer und eine separate Kücheneinheit. Auf gleicher Ebene befindet sich ein separat gelegener, abschließbarer Büroraum, welcher individuell genutzt werden kann. Der Spitzboden bietet mit zwei Räumen ausreichend Lagerfläche und Platz für Ihre Hobbys. Das Haus ist vollständig unterkellert. Der überaus gepflegte Keller verfügt neben vier abschließbaren Kellerräumen über einen Heizungsraum, ein Schwimmbad und einen wohnlich gestalteten Hobbyraum, welcher auch vom Garten her begehbar ist und im Nebenraum über ein WC verfügt. Das ca. 783m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen herrlichen Blick in die Natur. Der geschmackvoll angelegte Garten umfasst neben den Rasenflächen eine Vielfalt an Blühsträuchern und einen alten Baumbestand. Zu der Immobilie gehören zwei Garagen, wovon eine auch vom Keller und vom Garten zugänglich ist. Stellplätze finden Sie vor den Garagen, auf dem Hof und auf der Straße vor dem Haus. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand. Im Jahre 2005 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 1997 modernisiert. Insgesamt bietet dieses Haus mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem großen Grundstück und der einmaligen Lage eine attraktive und nachhaltige Investitionsmöglichkeit!

??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

??? ??? ??? ????????????

Das Zweifamilienhaus 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. - 15 Minuten bis zum Centro Oberhausen - 20 Minuten nach Duisburg - 30 Minuten nach Essen und Düsseldorf 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.

??????? ???????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 164.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 23227421 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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