

Oberhausen – Sterkrade

# Modernes Familienhaus mit 2 Garagen in beliebter Wohnlage

????????? ??????????: 24227452



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

???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 277 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227452	????? ???????	379.000 EUR
????????????	ca. 119 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1976	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	171.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ?????????



??????? ???????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Das gepflegte Reiheneckhaus wurde im Jahre 1976 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 227 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem familienfreundlichen Umfeld und bietet Platz für eine Familie mit Kindern oder Paare, die viel Raum zum Leben suchen. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das modern eingerichtete Gäste-WC sowie die hochwertigen Parkettböden verleihen dem Haus ein zeitgemäßes Ambiente. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit einem Rundbogen, der für eine luftige Atmosphäre sorgt. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet genügend Stauraum für Kochutensilien. Ein Highlight des Hauses ist die Terrasse, die im Jahr 2015 neugestaltet wurde. Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten Ihrer Kinder. Eine Garage ist bequem vom Garten aus zugänglich, zusätzlich gibt es einen Stellplatz neben dem Haus. Das Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurde beispielsweise die Heizung im Jahr 2005 erneuert, das Dachgeschoss im Jahr 2003 ausgebaut, eine neue Haustür sowie ein neues Gäste-WC im Jahr 2007 eingebaut. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss wurden im Jahr 2020 erneuert. Der im Jahre 2003 ausgebaute und gedämmte Spitzboden bietet ausreichend Platz und kann individuell genutzt werden. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche befindet sich auf der Fläche im Spitzboden und sorgt für mehr Komfort im Alltag. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben dem großen Hobbyraum, einen Waschraum und den Heizungskeller. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine Ausstattungsqualität und die praktische Raumaufteilung. Eine extra Garage auf dem Garagenhof bietet zusätzliche Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und gemütlichem Ambiente. Die zentrale Lage in einer ansprechenden Siedlung macht das Haus zu einem attraktiven und geeigneten Zuhause für Familien oder Paare.

??????? ???????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Diese erstklassige Immobilie befindet sich in Oberhausen Klosterhardt-Nord. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf sind mobil in nur wenigen Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrt A2 ist nur wenige Autominuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Zentral und naturnah gelegen in Oberhausen: Die umliegenden Waldgebiete und das Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und den beliebten Ausflugszielen "Halde Haniel" und "die Grafenmühle" befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Sterkrader-Heide ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ???????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

???????? ??????????: 24227452 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

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

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)