

Oberhausen – Sterkrade-Nord

## Viel Platz auf einer Ebene in bester Lage!

????????? ??????????: 24227460



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

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 208 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 960 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

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

???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227460	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 208 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3	?????????	????????
????????????	2	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1972	?????????	????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	

???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	245.80 kWh/m²a
		???????????	
??????????????	08.11.2034	?????????????	G
??????????????????		?????????????????	
?????????? ???		???????????	
????? ????????????	??????		
		????? ??????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



??????? ???????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

?? ?????????



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)

??????? ???????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Sterkrade-Nord, welches sich ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus eignet. Die im Jahr 1972 errichtete Immobilie wurde im Jahr 1979 durch einen Anbau erweitert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und weist eine Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> auf. Hervorzuheben ist die große Grundstücksfläche von rund 960 m<sup>2</sup>, welche großzügigen Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Inneren des Hauses erwarten Sie zwei übergroße Wohnräume, die mit jeweils einem Kamin ausgestattet sind. Die lichtdurchfluteten Räume sind ein weiteres Highlight, das durch die gut durchdachte Raumaufteilung betont wird. Die Immobilie verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, welche ausreichend Platz und Komfort bieten. Zwei funktionale Einbauküchen erleichtern den Alltag und ermöglichen eine bequeme Nutzung durch mehrere Parteien. Zwei Bäder runden das Raumangebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort. Besonders hervorzuheben ist die Barrierefreiheit, die dieses Haus bietet. Somit ist es auch für jene geeignet, die auf hindernisfreies Wohnen angewiesen sind. Die Ausbaureserve im Spitzboden gibt Ihnen weitere Möglichkeiten, die Flächen individuell zu gestalten und nach Ihren Bedürfnissen zu erweitern. Im Außenbereich finden Sie zwei Terrassen, die Raum für Entspannung und gesellige Runden bieten. Der pflegeleicht angelegte Garten bedarf wenig Aufwand und lädt dennoch zum Verweilen ein. Eine überlange Garage mit elektrischem Sektionaltor bietet Platz für Fahrzeuge und weitere Lagermöglichkeiten. Zudem steht ein Stellplatz vor der Garage zur Verfügung. Das Satteldach des Hauses wurde 2014 erneuert, und die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2017. Die Immobilie wurde zwischen 1992 und 2017 teilweise modernisiert. Eine neue Haustüre wurde im Jahr 2004 verbaut. Die Lage in Sterkrade-Nord ist besonders familienfreundlich und bietet schnelle Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was den Alltag für Familien erleichtert. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Platz und ist variabel nutzbar. Mit seinen zahlreichen Vorzügen und der soliden Ausstattung stellt es eine attraktive Option für potenzielle Käufer dar, die nach einem geräumigen und gut gelegenen Zuhause suchen. Bei Interesse an einer Besichtigung können Sie sich gerne mit uns in Verbindung setzen.

??????? ???????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

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

Das Ein- bis 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.

??????? ???????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24227460 - 46147 Oberhausen – Sterkrade-Nord

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

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

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)