

Oberhausen – Schmachtdorf

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

Número da propriedade: 24227427



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 219,52 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 545 m²

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24227427	Preço de compra	639.000 EUR
Área	ca. 219,52 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2005
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 66 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1974		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	09.08.2030	Consumo final de energia	130.20 kWh/m ² a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

O imóvel



Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Uma primeira impressão

Die geräumige Doppelhaushälfte wurde 1974 auf einem ca. 545m² 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 78,8m² 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. 36m² 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. 545m² 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.

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

Tudo sobre a localização

Das Zweifamilienhaus liegt im schönen Oberhausener Norden zwischen den Stadtteilen Schmachtdorf und Königshardt. Die Ortskerne von Königshardt und Schmachtdorf 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.

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24227427 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Frank Wetzel

Schmachtdorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com