

Oberhausen – Walsumermark

# Modernisiertes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Sterkrade-Nord

Número da propriedade: 24227454



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

PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 120,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 318 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

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

Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Numa vista geral

Número da propriedade	24227454	Preço de compra	479.000 EUR
Área	ca. 120,9 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	31.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.02.2028	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel





Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## O imóvel



Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120,9 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Es befindet sich auf einem Grundstück von ca. 318 m<sup>2</sup> und verfügt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und 2 WCs. Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem hochwertige Steinböden, eine neuwertige Einbauküche, ein Gäste-WC im Erdgeschoss, sowie eine überlange Garage und 2 Stellplätze. Die Garage ist auch vom Garten aus zugänglich. Das Haus besticht zudem durch ein großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie einen ausgebauten Spitzboden. Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum mit WC, der individuell genutzt werden kann. Der gepflegte Garten mit Gartenhaus und gemütlicher Sitzecke lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine topmoderne Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme, während die neuen Fenster für eine gute Isolierung und Energieeffizienz sorgen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Zuhause für eine Familie, die viel Wert auf Komfort, Qualität und eine gute Lage legt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus 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. 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.

Número da propriedade: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 31.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24227454 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

## Pessoa de contacto

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

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)