Oberhausen – Sterkrade

Traumhaft gelegen! Doppelhaushälfte mit Naturkulisse

??????? ????????: 25227480



???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 128 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 2.192 m²

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ??? ?????

??????? ????????	25227480
?????????	ca. 128 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1934
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	495.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.04.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	234.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1934

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????





??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

?? ???????



??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1934 und in den 1990er Jahren erweitert, bietet eine Wohnfläche von ca. 128 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 2192 m². Das Objekt zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und ist ideal für Naturliebhaber, die einen großen Garten schätzen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gut geschnittener Wohnraum, der dank seiner direkten Anbindung an die höher gelegene Terrasse einen angenehmen Übergang zum Außenbereich bietet. Von hier aus genießen Sie einen einladenden Blick auf den weitläufigen Garten, der viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.
Gegenüber dem Wohnbereich befindet sich der Essbereich, an den sich die funktionale Küche anschließt. Diese Anordnung ermöglicht eine offene und dennoch strukturierte Wohnatmosphäre. Auf derselben Ebene finden Sie zudem das Elternschlafzimmer. Das ebenfalls auf dieser Ebene gelegene Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den unteren Wohnbereich sinnvoll.

Über eine Holztreppe in der Diele erreichen Sie das 1. Obergeschoss der Immobilie. Hier befinden sich zwei nebeneinander liegende Schlafräume, die flexibel genutzt werden können – sei es als Kinder-, Gästezimmer oder Arbeitsbereiche. Ein zusätzlicher Hobbyraum bietet Platz für Freizeitaktivitäten und kreative Hobbys. Ein weiteres WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist voll unterkellert und eröffnet somit zusätzliche Nutzflächen. Neben einer Waschküche finden Sie hier den Heizungsraum, einen separaten Kellerraum sowie einen großzügigen beheizbaren Werkraum, der sich bestens für Heimwerker oder als Hobbyraum eignet.

Der große Garten stellt zweifellos das Highlight der Immobilie dar. Er bietet Ihnen maximale Privatsphäre und Raum für kreative Gartengestaltung. Ob Blumenbeet, Obstbäume oder ein Gemüsegarten – die Möglichkeiten sind vielfältig und lassen sich individuell an Ihre Wünsche anpassen. Die Garage und der davor befindliche Stellplatz befinden sich unmittelbar neben dem Haus. Hinter der Garage befindet sich noch eine teilverglaste Sitzecke, die sich auch auf einer Seite komplett öffnen lässt.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als charmantes Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage mit großem Grundstück legen. Die

gepflegte Bausubstanz und die funktionelle Aufteilung der Räume schaffen ein behagliches Wohnambiente, das die Grundlage für viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine Besichtigung lohnt sich, um das gesamte Potenzial dieser Immobilie zu entdecken und selbst zu erleben.

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Naturfreunde aufgepasst! Das Naherholungsgebiet „Sterkrader-Heide“ liegt vor der Haustüre.
Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Die Autobahnanbindung zur A2 könnte besser nicht sein und mobil in unter 5 Minuten zu erreichen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken finden Sie im Stadtteil Königshardt, dieser bietet im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spiering-Platz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 234.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
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.

??????? ????????: 25227480 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

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

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com